

A photograph of a family—a man, a woman, and a young girl—sitting on a wooden floor and playing a game with colorful sticks. The man is on the left, looking down at the sticks. The woman is in the middle, also looking down. The girl is on the right, focused on the game. The background shows a staircase with red steps.

RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE



SOMMAIRE

- 3 Edito
- 4 Présentation de LogiPays
- 5 Chiffres-clés 2013
- 6 Notre organisation
- 7 Le référentiel EURHO-GR®
- 8 Nos Parties prenantes
- 10 Notre démarche RSE
- 11 Nos objectifs RSE
- 13 Les temps forts 2013

14 Promouvoir l'équilibre **SOCIAL** des territoires



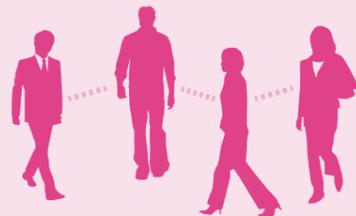
19 Préserver l'**ENV**ironnement



24 Contribuer à une **ÉCO**nomie durable



28 Valoriser les **Ressources Humaines**



32 **GOU**vernance et relations aux parties prenantes



ÉDITO



Marc RODIER,
Directeur



Sébastien LECLERC,
Président



Au service des territoires

Alors que l'on déplore une baisse des mises en chantier de logements au niveau national comme au niveau régional, LogiPays maintient son rythme de production et de rénovation de son patrimoine.

Ces logements neufs, aux meilleurs standards en termes d'économie d'énergie et de confort, ces rénovations lourdes incluant un large volet thermique apportent une valeur ajoutée certaine au niveau des territoires.

En investissant lourdement pour l'avenir, LogiPays participe au développement social et économique des territoires du département en facilitant l'accueil ou le maintien des habitants dans un logement économique et moderne.

Ces 627 logements en chantier en fin d'année 2013 (343 logements neufs + 284 en cours de réhabilitation) représentent un formidable challenge pour les équipes de la société chargées de mener à bien ces opérations en respectant nos critères de qualité et le respect d'une réglementation toujours plus exigeante.

L'enquête de satisfaction des salariés montre que c'est avec enthousiasme et professionnalisme qu'ils réalisent quotidiennement leur travail au service des locataires.

L'investissement est aussi qualitatif, comme en témoigne le maintien de notre certification Qualibail pour la gestion des logements et le développement du label Habitat Senior Services. LogiPays a aussi mis l'accent sur la baisse des charges locatives avec le programme "Opticharges".

Le prochain projet stratégique sera élaboré en 2014, il définira les axes structurants pour les cinq prochaines années. Nul doute qu'il intégrera à nouveau le respect de l'ensemble des valeurs liées à la responsabilité sociale de l'entreprise pour contribuer à donner un cap et du sens à notre action dans un environnement extérieur quelquefois peu lisible.



LOGIPAYS, UN ACTEUR SOCIAL ENGAGÉ

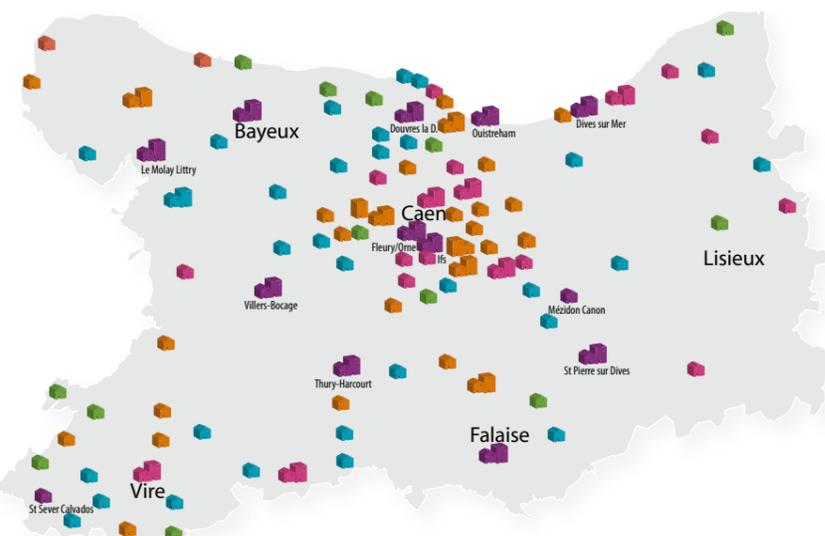
LogiPays, Société Anonyme d'HLM du Calvados, a été créée en 1961 par Léonard Gille, vice-président du conseil général du Calvados et par un groupe de personnes soucieuses de promouvoir le logement social. La société s'est ensuite développée essentiellement en construisant des logements individuels pour répondre aux sollicitations des collectivités locales et des organismes sociaux. En 2000, la société anonyme d'HLM du Calvados est devenue LogiPays mais a poursuivi son activité de base, à savoir la construction, la location et la gestion de logements sociaux implantés dans le département du Calvados.

Notre mission

Offrir un logement de qualité aux ménages à revenus modestes.

Le patrimoine de LogiPays dans le Calvados

6029 logements familiaux : 73% en habitat individuel 27% en habitat collectif



Légendes

- Individuels
- Collectifs
- Individuels et collectifs
- de 1 à 5 logements
- de 6 à 20 logements
- de 21 à 50 logements
- de 51 à 100 logements
- + de 100 logements

Nos valeurs

Pour remplir notre mission d'intérêt général, nous nous appuyons sur trois valeurs essentielles :

- la loyauté des pratiques,
- le professionnalisme des équipes,
- la capacité à rendre des comptes.

Nos engagements

Garantir à nos locataires des services de qualité à des tarifs maîtrisés et mobiliser nos équipes pour y parvenir avec Opticharges.

S'engager sur des résultats avec une démarche qualité et treize engagements de services adaptés aux attentes de nos locataires avec QualiBail.

Permettre à nos locataires, de plus de 65 ans, de vivre confortablement et de vieillir sereinement dans un logement adapté avec Habitat Senior Services

Mesurer notre performance globale et rendre compte à nos parties prenantes des résultats atteints avec le référentiel Eurho-GR.

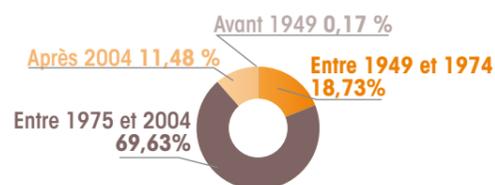
Répartition du patrimoine par zone de tension locative



par zone de loyers

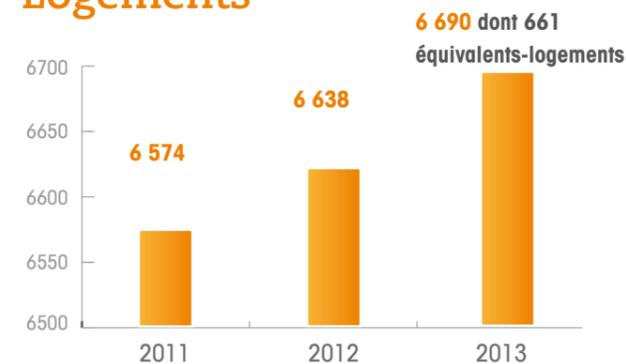


par période de construction (date de livraison)

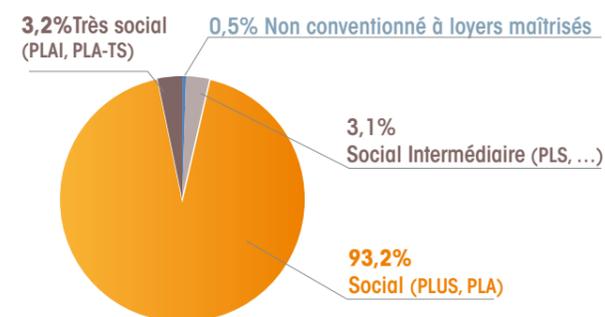


CHIFFRES CLÉS 2013

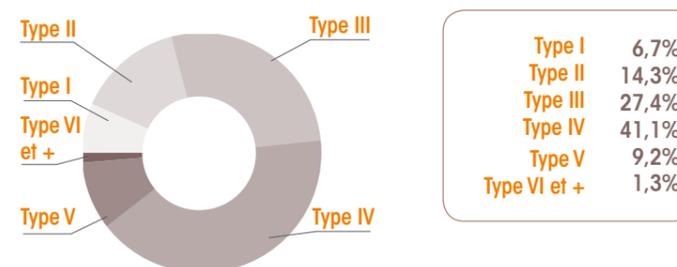
Logements



Répartition du patrimoine par catégorie



Répartition du patrimoine par type de logement



► **28%** des logements sont situés en zones urbaines déficitaires

► **73%** du patrimoine de LogiPays est constitué de pavillons



ATTRIBUTIONS

2013 : 622
2012 : 633
2011 : 645



22% des titulaires de bail ont plus de 65 ans



50% des locataires reçoivent des aides au logement (hors locations globales)

✓ Ces indicateurs ont fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant.



Chiffre d'affaires total

2013 : 32,9 M€
2012 : 31,6 M€
2011 : 30,4 M€

28,2 M€

chiffre d'affaires issu des logements locatifs (hors foyers, commerces et garages)

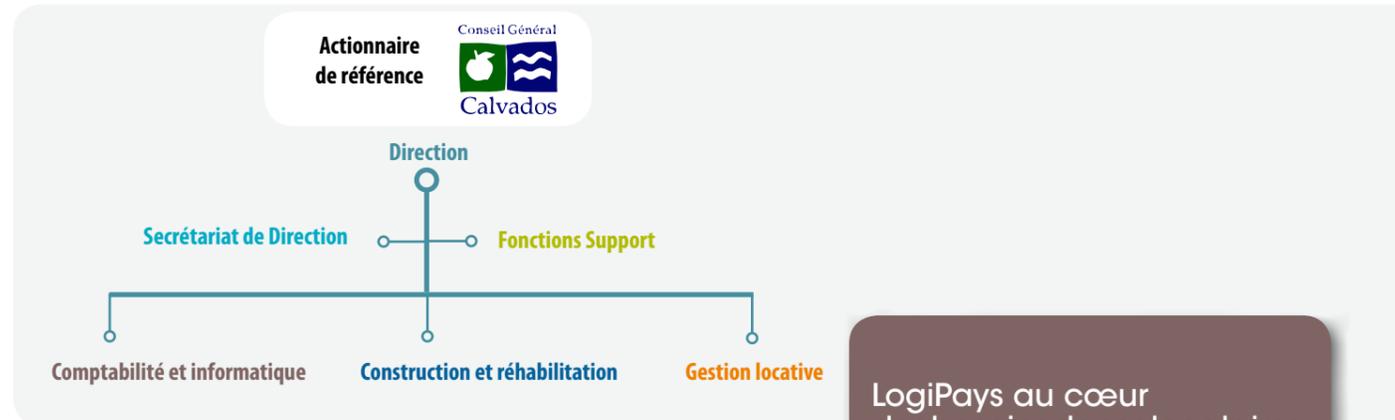


salarié(e)s

2013 : 48
2012 : 48
2011 : 49

NOTRE ORGANISATION

S'organiser pour répondre à la demande



Gestion locative

Des équipes en contact direct avec

- les locataires depuis l'entrée dans les lieux jusqu'à la résiliation du bail,
- les communes pour la recherche de candidats locataires et les commissions d'attribution de logements

Construction

Des chargés de projet pour les opérations de construction neuve et la prospection foncière

Technique

Des chargés de réhabilitation pour la gestion des gros travaux et le suivi technique des logements neufs

Comptabilité et informatique

Une équipe dédiée à la gestion des emprunts, l'aménagement de la dette et le traitement des factures

Les fonctions support

Le suivi de la Qualité
Le suivi de la Responsabilité Sociétale des Entreprises et Habitat Senior Services
La communication
Les ressources humaines, pour la gestion des compétences par la formation et pour la professionnalisation des salariés.

Des interlocuteurs présents sur le terrain

Un patrimoine réparti sur le Calvados, découpé en six secteurs pour favoriser la proximité avec les locataires.
Des visites de terrain planifiées tous les mois pour une meilleure écoute des résidents et pouvoir juger du bon état des logements.

LogiPays au cœur des besoins de ses locataires



L'organisation interne est revue pour structurer l'activité vers la qualité de service rendu et préparer à la certification Qualibail. LogiPays a obtenu sa première certification Qualibail-1 en 2008 et est certifiée QUALIBAIL-2 depuis 2011.

Un service d'astreinte relaie midis, soirs et week-ends les appels des locataires pour tous problèmes urgents, d'ordre électrique ou de plomberie.

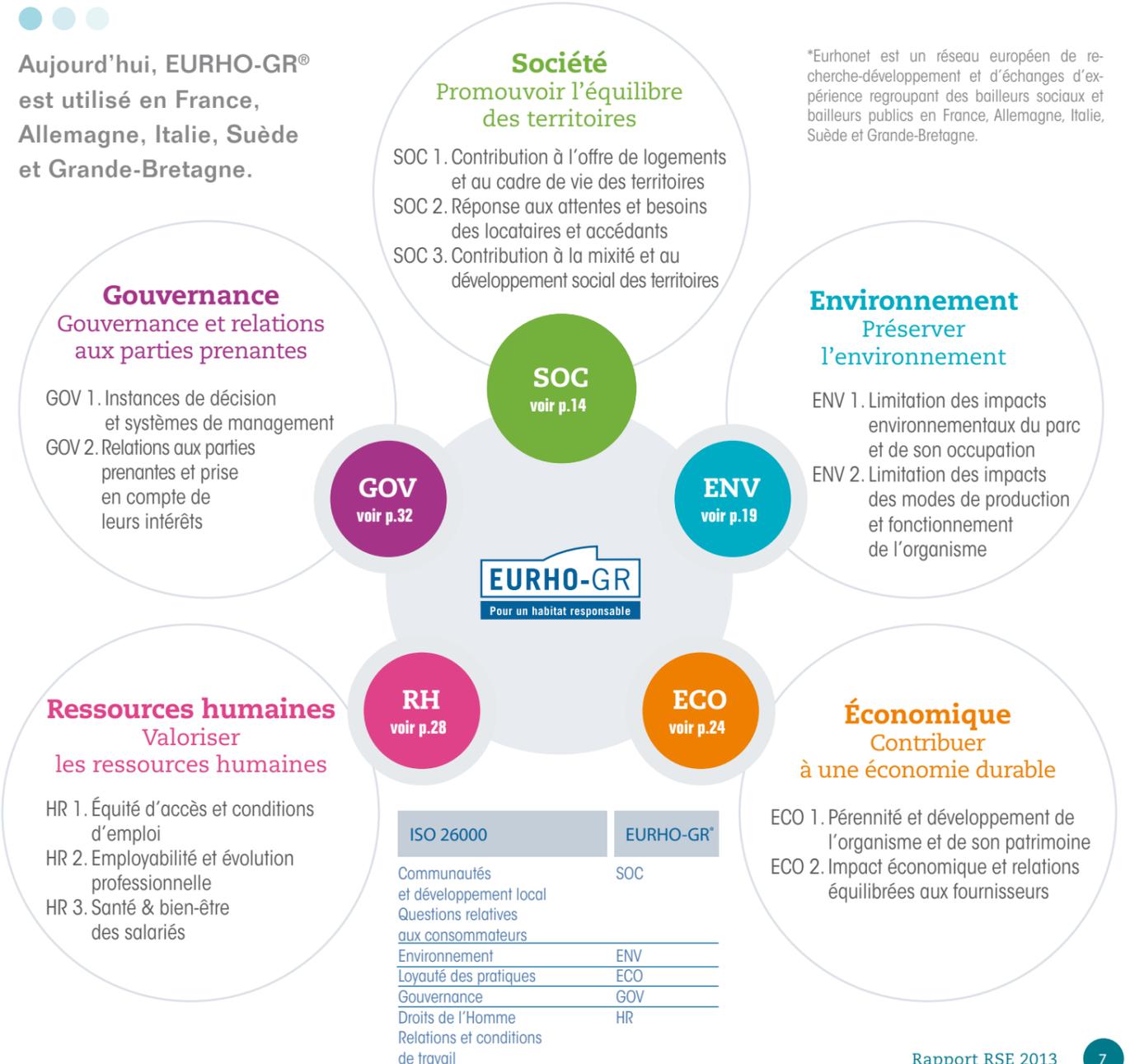
LogiPays s'engage volontairement dans une démarche de responsabilité sociétale et rend compte à ses parties prenantes avec son premier rapport RSE publié en 2007.



LE RÉFÉRENTIEL EURHO-GR®

Ce rapport a été élaboré selon les lignes directrices EURHO-GR®, premier référentiel européen de RSE propre au logement social. Conçu en 2007 par l'association DELPHIS avec des bailleurs sociaux et des parties prenantes de l'habitat, puis adapté à l'échelle européenne par le réseau Eurhonet*, ce référentiel nous permet de suivre et rendre compte de notre performance sur les cinq dimensions de la RSE.

En 2013, représentants de locataires, collectivités, salariés, syndicats, actionnaires et fournisseurs ont de nouveau été consultés dans le cadre de l'actualisation d'EURHO-GR®. Des indicateurs ont ainsi été supprimés, modifiés ou ajoutés pour refléter les principales attentes exprimées.





PARTIES PRENANTES

Notre responsabilité sociétale suppose de prendre en considération les conséquences de nos décisions, de nos modes de faire et de nos interactions sur les personnes et organisations pour qui et avec qui nous œuvrons au quotidien, dans une relation de respect réciproque. C'est aussi de concilier au mieux les intérêts et attentes de ces "parties prenantes", dans une recherche de bénéfice mutuel et collectif durable.

ACTIONNAIRES

PRINCIPAUX ENJEUX

- respect de notre mission sociale
- gestion responsable et durable
- parc de logements attractif
- accompagnement de l'actionnaire de référence dans sa politique en faveur des familles et personnes âgées
- rendre compte de nos actions

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- assemblée générale
- conseil d'administration
- différentes commissions
- rapport d'activité responsable



voir p.32

ACTEURS SOCIAUX & ASSOCIATIFS

PRINCIPAUX ENJEUX

- accès au logement
- cohésion et lien social
- soutien à l'insertion économique

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- parrainage associatif
- liaisons permanentes avec les CCAS



voir p.24

COLLABORATEURS

PRINCIPAUX ENJEUX

- employabilité et développement des compétences
- qualité de vie au travail
- compétences adaptées aux besoins

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- réunion des délégués du personnel
- comité d'action sociale
- baromètre social
- convention du personnel
- journal interne LogiPays en bref
- réseau intranet



voir p.28



PARTENAIRES ÉCONOMIQUES

PRINCIPAUX ENJEUX

- capacité de production de logements et de réhabilitation
- maîtrise des coûts
- qualité et respect des délais d'intervention
- viabilité et développement des entreprises
- loyauté des pratiques et respect des principes de RSE

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- extranet fournisseurs
- évaluation des fournisseurs (Qualibail)
- dialogue prospectif avec les aménageurs / promoteurs



voir p.24

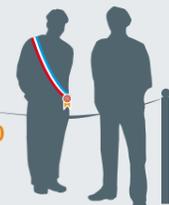
COLLECTIVITÉS & ÉTAT

PRINCIPAUX ENJEUX

- respect de notre mission sociale
- attractivité et développement durable des territoires
- offre de logements abordables adaptée aux besoins
- cohésion sociale
- mixité sociale
- suivi des politiques de l'Etat

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Convention d'Utilité Sociale
- édition d'un focus sectoriel (notre présence sur le territoire)
- rapport d'activité responsable



voir p.32

RÉSIDENTS

PRINCIPAUX ENJEUX

- offre de logements adaptée aux besoins
- coût global du logement maîtrisé
- qualité des services
- santé et sécurité
- accompagnement et parcours résidentiel

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- conseils de concertation locative
- enquêtes de satisfaction (Qualibail)
- LogiPays Information (journal des locataires)
- livret du locataire (pour les nouveaux entrants)
- entretien découverte des prospects



voir p.14

Modèle de cartographie des parties prenantes du Référentiel EURHO-GR®



NOTRE DÉMARCHE RSE

Depuis sept ans, LogiPays s'est engagé de façon volontaire dans la Responsabilité Sociétale et Environnementale. C'est aussi le choix d'anticiper le cadre réglementaire imposé de plus en plus aux entreprises et surtout d'être précurseur dans le domaine du logement social.

A l'issue d'un état des lieux de nos activités, il est apparu nécessaire de formaliser nos pratiques existantes pour amorcer la mise en place des futures actions de développement durable en prenant soin de considérer systématiquement les aspects économiques, environnementaux et sociétaux.

La RSE est un catalyseur pour les équipes

L'état d'esprit RSE que nous souhaitons diffuser en interne est un catalyseur pour les équipes et permet de réaffirmer les valeurs de LogiPays. Nos orientations stratégiques dans le plan à cinq ans sont ainsi structurées autour de ces enjeux.

La démarche RSE, au même titre que la certification Qualibail, est désormais un outil de management pour les responsables de service. Les actions font l'objet d'un suivi dans le tableau de bord mensuel.

Chaque année, le rapport d'activité responsable rend compte de nos engagements.

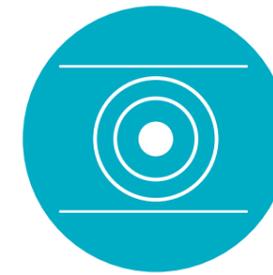
Ce rapport répond aux exigences du niveau 3 d'EURHO-GR®

1. l'ensemble des indicateurs EURHO-GR® sont inclus dans les tableaux de reporting
2. les données fournies ont fait l'objet d'un contrôle de cohérence par DELPHIS
3. le rapport est conforme aux lignes directrices EURHO-GR®
4. 25% des indicateurs relatifs à l'année 2013 ont fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (voir attestation en p. 42). Ces indicateurs sont signalés par le symbole



Depuis deux ans, une partie des indicateurs est auditée par un tiers indépendant afin d'attester de la sincérité des données publiées.

Parcours de LogiPays de 2006 à 2013



NOS OBJECTIFS RSE

LogiPays a parcouru plus des 2/3 des orientations fixées dans le plan à cinq ans. Certains objectifs ont été réalisés à fin 2013 et d'autres demeurent atteignables à l'issue de la période 2010-2014.

- À démarrer
- ◐ Démarrage
- Non atteint
- ◑ En cours
- ◒ Avancé
- Réalisé

Promouvoir l'équilibre social des territoires

- Pérenniser l'offre locative avec une moyenne de 120 logements par an sur les zones les plus tendues 156 logements financés en 2013 (sur la période 2010-2013 : 539 financements obtenus)
- ◑ Proposer une offre diversifiée (objectif à 5 ans : 80% en PLUS, 15% en PLS, 5% en PLAI) 78% en PLUS et 22% en PLAI en 2013 (sur la période 2010-2013 : 68% en PLUS, 17% en PLS et 15% en PLAI)
- ◑ Favoriser le parcours résidentiel (objectif : 10% des mutations internes par an) 9,65 % en 2013 (sur la période 2010-2013 : moyenne annuelle de 10,29%)

Préserver l'environnement

- ◑ Rénover thermiquement le patrimoine ancien (objectif annuel : 187 logements) 243 logements en 2013 (sur la période 2010-2013 : moyenne annuelle de 255 logements)
- ◑ Intégrer des préconisations environnementales dans les cahiers des charges les préconisations doivent être associées à des contrôles sur site par un tiers indépendant
- ◑ Produire des logements économes à un coût cohérent 343 logements en cours de chantier au 31 décembre 2013 dont 93,6% en BBC et 6,4% en THPE

Contribuer à une économie durable

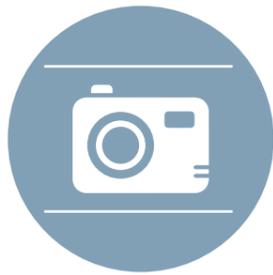
- ◑ Maintenir l'attractivité du patrimoine Taux de vacance moyen en 2013 : 0,75%, à la hausse malgré les efforts des équipes
- ◑ Maîtriser les charges locatives mise en place de l'outil Opticharges et mesure de résultats obtenus
- ◑ Respecter nos engagements objectif : paiement des factures à 45 jours

Valoriser les ressources humaines

- ◑ Développer l'employabilité et l'évolution transversale, former les salariés aux bonnes pratiques 79 % des salariés ont été formés en 2013

Gouvernance et relations aux parties prenantes

- ◑ Améliorer la qualité de service rendu révision des procédures, certification Qualibail maintenue
- ◑ Rendre compte aux parties prenantes par une communication personnalisée Focus sectoriel (communes et prospects), réunions internes d'information (collaborateurs), journal des locataires et guide "Bienvenue".



LES TEMPS FORTS 2013

Retour sur les événements qui ont marqué l'année !

OptiCharges®

Réunion Opticharges

15/03/2013

Réunion de présentation du nouvel outil Opticharges à l'ensemble du personnel de LogiPays.



Livraison à Ouistreham rue du Pavillon

15/05/2013

4 pavillons en acquisition amélioration.



Gigot bitume

06/06/13

L'ensemble du personnel et les entreprises participant aux travaux sont conviés à un Gigot bitume sur le chantier des 43 logements en construction rue de Bayeux à Caen.

Règlementation amiante

26/09/13

Echange sur le thème de "La nouvelle réglementation amiante et points de vues pratiques". Avec la participation de Philippe Richard Ingénieur de Prévention OPP-BTP et Jacky Mahaut coordinateur SPS Dekra et les entreprises travaillant régulièrement avec LogiPays.



Livraison à Mathieu "Les Sureaux".

09/12/13

Livraison de 8 pavillons.

Janvier

Avril

Mai

Juillet

Septembre

Novembre

Décembre

Livraison à Argences Domaine de Décauville

23/01/2013

Livraison de 8 pavillons, 6 appartements et 6 maisons de ville.



Présentation Habitat Senior Services

18/04/13

Présentation aux collaborateurs de l'évolution du label Habitat Senior Services en présence de Chloé Mariette de l'association Delphis.



Vérification externe des données RSE par DELOITTE

22/05/2013

Pour la première année, le cabinet Deloitte a émis un rapport d'assurance modérée sur certains indicateurs de Responsabilité Sociétale et Environnementale.



Livraison à Dozulé, de la Résidence "Guillaume Le Conquérant"

25/07/13

Livraison de 12 pavillons (1ère tranche).



Livraison à Ouistreham, rue Raymond et Lucie Aubrac

18/11/13

Livraison de 2 pavillons.



Baromètre social

13/12/13

Présentation aux collaborateurs du 1er baromètre social (satisfaction des salariés)



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

Proposer une offre adaptée sur l'ensemble des territoires
Conforter l'équilibre social des territoires sur le département en tenant compte des spécificités de la population, des besoins des personnes logées et de la réalité du terrain.

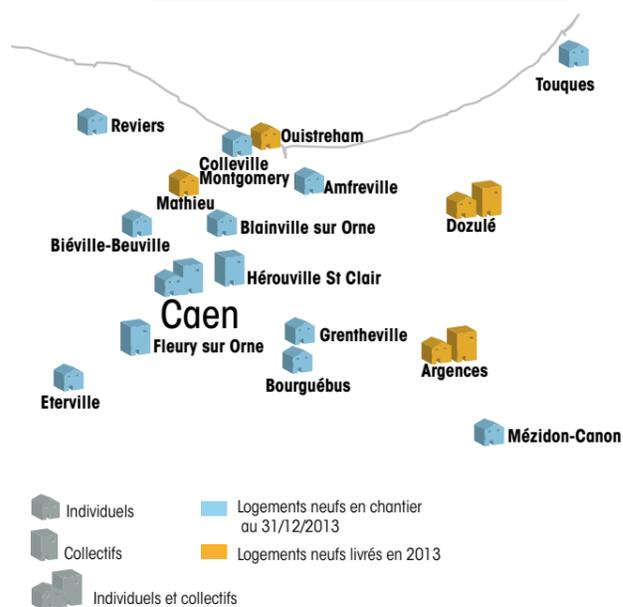
Notre stratégie



▶ **6690**
logements
▶ **109**
communes

LogiPays poursuit son effort d'investissement en termes de travaux d'entretien et de réhabilitation ce qui permet d'équilibrer l'offre quel que soit le territoire. Le capital injecté est un investissement à long terme pour la société, la commune d'implantation et les locataires. L'ensemble du patrimoine reste ainsi attractif ce qui contribue à faciliter la commercialisation. L'activité de promotion est axée sur les secteurs tendus essentiellement sur les communes de Caen La Mer et sur la côte où la demande est forte.

Cartographie de l'offre nouvelle



Notre performance

A chaque projet de construction de logements, de nombreux critères sont examinés en particulier le loyer de sortie qui dépend à la fois de la surface des logements et du montant de l'aide au logement pour être en phase avec les revenus des futurs occupants. Sont privilégiées la situation géographique par rapport aux contraintes de déplacement et de proximité des commerces, les caractéristiques techniques des logements notamment les Bâtiments Basse Consommation (BBC), la maîtrise du coût qui représente un avantage économique certain pour nos locataires et permet de proposer une quittance (charges comprises) à un niveau optimum.

LogiPays dispose d'une offre spécifique en termes de qualité de service et de logements adaptés au vieillissement de la population afin de privilégier le maintien à domicile. Avec le Label Habitat Senior Services, LogiPays souhaite aussi anticiper les besoins exprimés ou latents des locataires ou candidats locataires. Alors que le Calvados compte 17,7% de personnes de plus de 65 ans, LogiPays loge 26% de seniors.



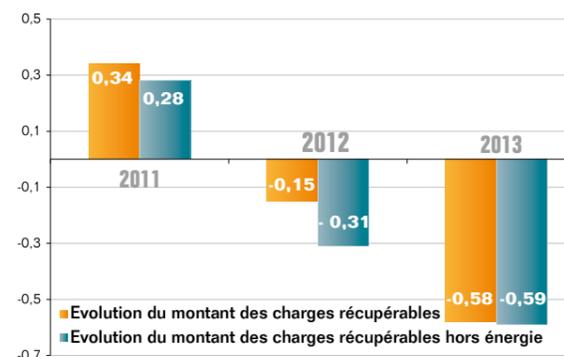
FLASHEZ MOI
pour en savoir + sur
la démarche HSS de LogiPays



Des charges maîtrisées

Les travaux d'isolation thermique extérieure permettent des économies de charges pour les locataires. Le montant des charges récupérables continue d'évoluer à la baisse.

Evolution du montant des charges récupérables (en €/m² Shab)



LogiPays accompagne les associations gestionnaires des foyers



Foyer Jeunes Travailleurs du Père Sanson à Caen



Institut d'Education Motrice-APF François-Xavier Falala à Hérouville Saint Clair.



Des livraisons faibles en 2013

Le nombre de logements neufs livrés en 2013 n'est pas à la hauteur des prévisions à cause de retards sur certains chantiers.

Les indicateurs ci-dessous reflètent les efforts, la performance et l'impact de l'organisme en matière sociale, en particulier au regard des attentes des habitants et collectivités. Ils renvoient aux Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Épanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux et aux Questions centrales "Questions relatives aux consommateurs" et "Communautés et Développement local" de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales sont indiquées ci-dessous.

SOC 1	Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires	2011	2012	2013			
Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.							
SOC 1.1	Croissance de l'offre						
	Logements locatifs	2,55 %	1,08 %	0,87 %			
	Offre en structures collectives	0 %	0 %	0 %			
	Nombre de logements neufs livrés ou acquis	89	73	61			
	Nombre de logements anciens acquis	64	0	0			
Le stock de logements au 31 décembre 2013 tient compte de cinq logements cédés en accession à la propriété et de quatre logements cédés à l'Etat.							
SOC 1.2	Répartition des logements livrés et acquis dans l'année	nombre	m ²	nombre	m ²	nombre	m ²
	TI	0	na	0	na	0	na
	TII	16	48	na	na	4	55
	TIII	38	64	2	71	15	68
	TIV	87	77	66	81	36	81
	TV	12	86	5	89	5	93
	TVI et plus	0	na	0	na	1	114
	Répartition par catégorie ¹ (en nombre de logements)						
	"Très social"	2		1		6	
	"Social"	67		55		32	
	"Social Intermédiaire"	84		7		4	
	"Intermédiaire"	0		0		0	
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	0		10		19	
SOC 1.3	Production en accession sociale						
	Logements neufs livrés	0		0		0	
	Logements neufs livrés en location-accession	0		0		0	
SOC 1.4	Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées						
✓	Part de logements conformes à la réglementation PMR*	-		-		1,18 %	
	Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	-		-		0 %	
	Labels / certifications concernés	-		-		-	
	Part des autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement	-		-		1,33%**	
	**Caractéristiques des logements concernés :	Logements équipés de volets roulants, d'une douche (suppression progressive des baignoires), de barres de maintien à la demande.					
	* Les logements individuels de plain-pied et les logements en collectif situés en rez-de-chaussée sont pris en compte						
SOC 1.5	Offre spécifique en structures collectives (en nombre de places)						
N ✓	Étudiants (rés. universitaires)	0		0		0	
	Personnes âgées autonomes	342		342		342	
	Personnes âgées dépendantes	92		92		92	
	Personnes handicapées	164		164		164	
	Ménages en situation de fragilité (CHRS, rés. Sociales,...)	16		16		16	
	Travailleurs (FJT, FTM)	47		47		47	
	Autres (CADA, logements pour saisonniers, etc.)	0		0		0	
	Total	661		661		661	
	Le nombre de places n'étant pas connu, le résultat est affiché en équivalent-logement. Il s'agit de l'offre disponible et non pas de la répartition réelle des occupants.						

1. "Très social": PLAI ou équivalents; "Social": PLUS ou équivalents; "Social intermédiaire": PLS ou équivalents; "Intermédiaire": PLI ou équivalents. (Voir les équivalences définies par la CUS)

SOC 2	Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants	2011	2012	2013	
Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.					
SOC 2.1	Niveau moyen des loyers (en €/m ² / Shab.)				
✓	Ensemble du parc				
	Parc "Très social"	5,16	5,21	5,32	
	Parc "Social"	5,83	5,80	5,95	
	Parc "Social intermédiaire"	7,61	7,85	8,02	
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	0	9,18	10,06	
	Logements neufs livrés ou acquis dans l'année				
	Parc "Très social"	5,21	5,18	5,10	
	Parc "Social"	6,33	6,34	6,17	
	Parc "Social intermédiaire"	7,12	8,79	8,05	
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	0	9,18	10,56	
Les loyers accessoires liés au logement sont inclus.					
SOC 2.2	Taux d'effort moyen des ménages entrants (attributions de l'année)				
N	Ménages aux ressources < 60 % des plafonds	22 %	20 %	23 %	
	Ménages aux ressources > 60 % des plafonds	26 %	24 %	26 %	
SOC 2.3	Évolution globale du montant des loyers ²	1,10 %	1 %	2,15 %	
SOC 2.4	Évolution du montant des charges récupérables (en €/m ² / Shab.)	0,34	-0,15	-0,62	
N ✓	Évolution du montant des charges récupérables hors énergie	0,28	-0,31	-0,56	
Les charges prises en compte sont les charges provisionnées et non les charges régularisées. Les locations globales et les commerces ne font pas partie du périmètre.					
SOC 2.5	Personnel contribuant à l'accompagnement social ³ , dont :				
	Médiateur(rice)	0 ETP	0 ETP	0 ETP	
	Conseiller(e) social(e) ou en économie sociale et familiale	0 ETP	0 ETP	0 ETP	
	Chargé(e) de pré-contentieux	2 ETP	2 ETP	2 ETP	
	Chargé(e) de contentieux	1,8 ETP	1,8 ETP	1,8 ETP	
	Chargé(e) de recouvrement	0 ETP	0 ETP	0 ETP	
	Autre :	na	na	na	
	Préciser l'intitulé du poste (pour Autre)	na	na	na	
SOC 2.6	Nombre de plans d'apurement en cours au 31 décembre	679	652	774	
SOC 2.7	Taux de mutation interne	TOTAL	10,70 %	9,32 %	9,65 %
✓	Dont mutations internes dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement		0 %	0 %	0,16 %
SOC 2.8	Soutien à l'accès à la propriété				
	Logements existants vendus à des particuliers	0	0	0	
	Logements vendus à des locataires de l'organisme	1	7	5	
	Logements vendus avec une garantie de rachat et relogement	0	0	0	

2. Augmentation globale des loyers décidée par le Conseil, différente de la variation individuelle de chaque loyer.

3. Personnel contribuant à hauteur de 50 % au moins de son temps à de l'accompagnement individualisé de ménages en situation de fragilité.



SOC 3	Contribution à la mixité et au développement social des territoires	2011	2012	2013
Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales; partenariats et mécénat.				
SOC 3.1	Profil socioéconomique des ménages entrants (attributions de l'année)			
✓	Âge du titulaire du bail			
	- de 25 ans	11,47 %	10,37 %	12,70 %
	25-39 ans	47,60 %	48,70 %	44,21 %
	40-59 ans	28,22 %	30,37 %	31,19 %
	60-74 ans	7,60 %	6,67 %	8,52 %
	75 ans et +	5,12 %	3,89 %	3,38 %
Ressources des ménages				
	< 60 % du plafond de ressources	70,23 %	70,77 %	74,12 %
	comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources	29,61 %	21,01 %	25,88 %
	> 100 % du plafond de ressources	0,16 %	1,58 %	0,00 %
Composition des ménages				
	Personne seule	23,41 %	19,43 %	25,88 %
	Famille monoparentale	26,98 %	31,28 %	32,32 %
	Couple sans enfant	14,26 %	14,22 %	12,54 %
	Couple avec enfant(s)	34,88 %	31,28 %	28,62 %
	Autre configuration (cohabitation, colocation...)	0,47 %	1,11 %	0,64 %
Il s'agit du profil des nouveaux entrants de l'année au 31 décembre. Le total 2012 des ressources des ménages n'est pas égal à 100% compte tenu de l'acquisition d'un groupe de logements pour lequel les données n'étaient pas connues.				
SOC 3.2	Soutien financier aux projets locaux			
N	portés par les associations de locataires	0 €	0 €	0 €
	portés par d'autres associations	1 000 €	1 000 €	1 000 €
SOC 3.3	Locaux mis à disposition d'associations			
	Associations de locataires	0	0	0
	Autres associations	0	0	0

SOC A / Accompagnement social des locataires en situation de fragilité

SOC B / Gestion de proximité et programmes de cohésion sociale

Les services pré-contentieux et contentieux accompagnent les ménages en situation de fragilité et visent à prévenir les dettes de loyers. Des procédures ont été formalisées en continuité de la démarche qualité.

Les assistantes de gestion locative sont à l'écoute des locataires pour les questions d'ordre administratif, les responsables de groupe de logements se rendent sur site au minimum une fois par mois. Les équipes entretiennent un contact régulier avec les CCAS et les assistantes sociales dans le but de maintenir les familles dans leur logement.

Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

N Nouveaux indicateurs

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

L'investissement financier et l'implication des équipes de LogiPays ont permis une réduction concrète de la facture énergétique de nos locataires.

Les enjeux

La politique de réhabilitation thermique massive engagée depuis trois ans à LogiPays est un enjeu important pour le logement social.

290 logements du parc de LogiPays ont bénéficié d'une rénovation énergétique en 2013.

42% de ces logements anciennement "tout électrique" ont été dotés d'un chauffage et d'une production d'eau chaude au gaz, ce qui représente un investissement très important.

Sur les trois dernières années, la proportion du parc classé en A, B et C dans les diagnostics de performance énergétique a augmenté de 78%. Le gain généré en termes d'émission de Gaz à Effet de Serre (GES) est de 16 595 tonnes de CO2. Ce résultat est pénalisé par le changement d'énergie en faveur du gaz (considéré plus émetteur de GES que l'électricité). L'économie réalisée équivaut cependant à la production de GES annuelle de plus de 3 000 voitures.

Notre stratégie

Au delà des travaux classiques de réhabilitation permettant de renforcer l'isolation thermique, nous menons une politique spécifique sur les logements dits "tout électrique".

Pour y parvenir, LogiPays travaille avec le SIGAZ et le SDEC. Ce partenariat permet d'alimenter en gaz nos logements situés en milieu rural dont la consommation énergétique est classée en G, F et E. Nous négocions les meilleurs tarifs pour nos locataires.

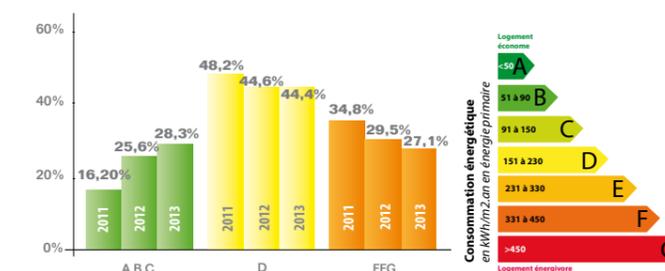
Le SIGAZ a désigné par consultation les propaniers qui desservent les communes du Calvados relevant du service public. Sur ces communes, LogiPays bénéficie à la fois d'un investissement du propanier pour réaliser les travaux d'alimentation des logements et de tarifs réglementés pour la fourniture d'énergie. Les tarifs de l'abonnement et de "la molécule" sont fixés en accord avec le SIGAZ qui effectue des contrôles réguliers au-

près des consommateurs. En 2013, suite à un contrôle, une régularisation de tarif a été demandée pour certains de nos locataires victimes d'une sur estimation des consommations.

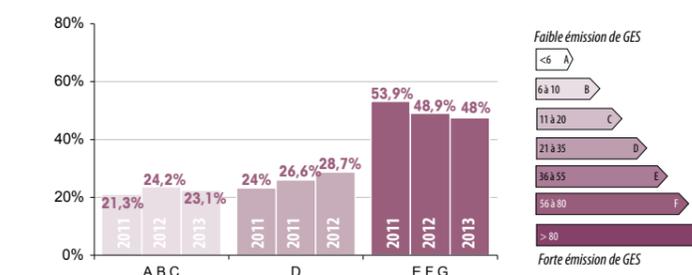
Pour les communes non desservies par le service public, LogiPays a négocié avec les propaniers l'application des mêmes conditions que celles offertes pour les Dessertes Service Public (DSP).

LogiPays étudie avec le SDEC la possibilité de faire bénéficier à nos locataires de tarifs d'énergie électrique négociés et d'agir ainsi en faveur du maintien du coût de l'énergie.

Evolution du classement énergétique du patrimoine de 2011 à 2013



Évolution des émissions de gaz à effet de serre du patrimoine de 2011 à 2013



Notre performance

Depuis la mise en place du plan à 5 ans en 2010, LogiPays a réalisé 1021 logements en réhabilitation thermique soit une moyenne de 255 logements par an. L'objectif annuel de 187 logements a été largement atteint.

Lors des travaux de réhabilitation, nous saisissons l'occasion d'améliorer aussi le cadre de vie des locataires. A l'issue du chantier, les espaces extérieurs sont réaménagés (jardins, clôtures, voiries, réseau d'eau usée - d'eau pluviale).

En parallèle, des travaux d'adaptation conformes au label Habitat Senior Services (HSS) sont lancés. Pour chaque opération de réhabilitation, un nombre de logements à adapter aux normes HSS est défini. Ce nombre varie en fonction de la population logée et de la typologie des logements sur l'ensemble du programme. Les travaux d'adaptation se traduisent systématiquement par le remplacement des équipements sanitaires et de la baignoire par une douche.

Depuis la fin 2013, notre volonté de maintenir un volume conséquent de réhabilitations est ralentie par la présence d'amiante dans les matériaux de construction utilisés pour les logements mis en location avant 1998. La nouvelle réglementation "amiante" entrée en vigueur en juillet 2013 impose une certification obligatoire des entreprises. Or, ces dernières sont rarement certifiées. Nous subissons aussi la pénurie d'entreprises habilitées à travailler en milieu intérieur amianté.

LogiPays a donc décidé de sensibiliser ses prestataires à la nouvelle réglementation "amiante". Une journée d'information a été organisée, en octobre 2013, avec M. Richard de l'OPPBT. L'ensemble de nos prestataires : entreprises, maîtres d'œuvre, coordinateurs sécurité protection de la santé étaient conviés.

Conjointement, un groupe de travail constitué du service de gestion locative, du service technique, de l'OPPBT et d'un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé a été créé. Il doit mettre au point :

- les modes opératoires dans le cadre de travaux d'urgence et de travaux d'entretien,
 - la communication envers les entreprises et les locataires.
- La première rencontre aura lieu début 2014.

Nos axes de progrès

En 2013, LogiPays a revu le cahier des charges des logements en chantier pour y intégrer des préconisations environnementales. Elles imposent l'usage de la laine de roche au lieu de la laine de verre ou celui de peintures "éco labellisées". Ces prescriptions sont reprises dans le CCTP de nos maîtres d'œuvre et demandées aux entreprises.

En 2014, il est convenu de missionner un laboratoire d'analyse pour contrôler deux logements par opération livrée et de prélever des échantillons d'isolant (mur et comble), de peinture (mur - plafond - boiserie - métallerie) et sur le ravalement.

La mise en place d'une démarche d'achats responsables en collaboration avec DELPHIS constitue un autre axe de progrès pour LogiPays. Un groupe de travail est déjà constitué et il se réunira en 2014.



Jean-Claude Dudouet

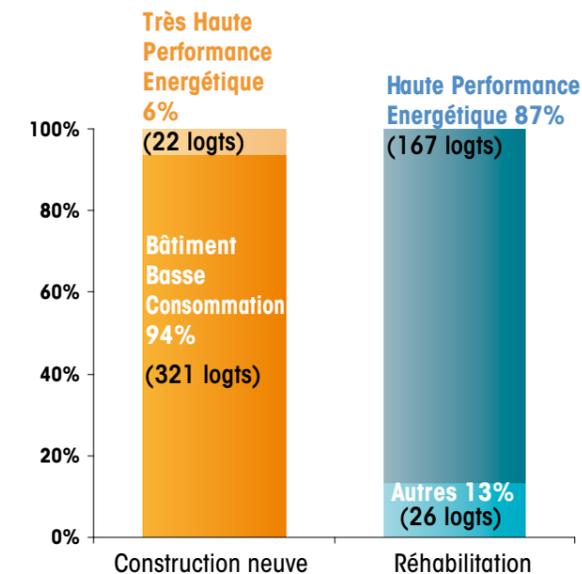
locataire à Villers Bocage et Mme Locard, auxiliaire de vie

Les travaux réalisés dans mon logement étaient bienvenus. Le remplacement de la baignoire par la douche facilite ma toilette quotidienne. Pour mon auxiliaire de vie, ces conditions de travail sont plus confortables. Les volets roulants électriques ont été installés. Je n'ai plus d'efforts à faire et c'est vraiment pratique surtout quand je me suis cassé la clavicule. Je pense faire une demande pour avoir des barres de maintien dans la douche et les WC pour plus de sécurité.



Construction neuve à Dozulé de 34 logements
Résidence Guillaume Le Conquérant

Logements en chantier à fin 2013



Réhabilitation thermique et énergétique à Villers-Bocage
Résidence La Fontaine Fleurie



OptiCharges®

Opticharges®, un outil mis au point par LogiPays pour mesurer notre performance.

Il permet de recenser les charges locatives d'un logement, de quantifier les actions de petit et gros entretien à mettre en place pour permettre de réduire ou, tout du moins, de maintenir à un bon niveau les coûts pour nos locataires.

Chaque action génère un nombre de points déterminé en fonction de l'économie escomptée, de la difficulté de l'action (plus c'est complexe, plus il y a de points à obtenir) et de la fréquence (exemple des espaces verts : les végétaux à croissance lente nécessitent moins de taille par an et donnent une meilleure perception du locataire par rapport à l'entretien).

Les actions menées en 2013 par les équipes ont permis une évolution de points de +45%. Ils ont porté essentiellement sur la sensibilisation des locataires (consommation d'eau, espaces verts et entretien ménager), et sur les travaux de réhabilitation massive (remplacement des menuiseries, isolation par l'extérieur, remplacement des convecteurs et de la VMC).

Le plan d'actions 2014-2015 est axé principalement sur le remplacement de chaudières plus performantes.

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux indicateurs-clés des Finalités 2 (Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources) et 4 (Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux, ainsi qu'aux indicateurs environnementaux des lignes directrices du secteur de la construction et l'immobilier de la Global Reporting Initiative (GRI). Ils correspondent à la question centrale sur l'environnement de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ENV 1	Limitation des impacts du parc et de son occupation	2011	2012	2013
Corr. Art. R.225-105-1: Consommation d'énergie ; Rejets de gaz à effet de serre ; Consommation d'eau				
ENV 1.1	Classement énergétique du patrimoine*			
✓	A bâti très performant	0 %	0 %	0 %
	B 51-90 kWh/m²/an	2,32 %	5 %	5,82 %
	C 91-150 kWh/m²/an	13,87 %	20,60 %	22,52 %
	D 151-230 kWh/m²/an	48,18 %	44,64 %	44,47 %
	E 231-330 kWh/m²/an	17,30 %	15,70 %	13,34 %
	F 331-450 kWh/m²/an	17,44 %	13,70 %	13,75 %
	G bâti énérgivore	0,08 %	0,10 %	0,10 %
	Données non disponibles	0,81 %	0,27 %	0,27 %
Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre*				
	< 6 kg CO ₂ /m²/an	0,90 %	1,41 %	1,69 %
	6-10 kg CO ₂ /m²/an	0,37 %	0,70 %	0,68 %
	11-20 kg CO ₂ /m²/an	20,04 %	22,10 %	21,10 %
	21-35 kg CO ₂ /m²/an	24,01 %	26,60 %	28,41 %
	36-55 kg CO ₂ /m²/an	45,36 %	42,71 %	42,46 %
	56-80 kg CO ₂ /m²/an	7,29 %	5 %	4,45 %
	> 80 kg CO ₂ /m²/an	1,22 %	1,20 %	1,21 %
	Données non disponibles	0,81 %	0,27 %	0,27 %
Logements récents (< 5 ans)				
	Performance énergétique* Moyenne	136	126	117
	(en kWh/m²/an) Médiane	182	178	175
	Emissions de gaz à effet de serre* Moyenne	25,41	24,23	23,21
	(en kg. d'équiv. CO ₂ /m²/an) Médiane	26,50	25	25
Patrimoine locatif total				
	Performance énergétique* Moyenne	230	214	209
	(en kWh/m²/an) Médiane	267	267	267
	Emissions de gaz à effet de serre* Moyenne	36,72	35,45	34,96
	Médiane	67	64,30	64
ENV 1.2	Part des logements alimentés en énergies renouvelables¹			
	Par une technologie dédiée (solaire, etc.)	0,98 %	1,56 %	1,54 %
	Logements reliés à un chauffage urbain	0 %	0 %	0 %
	Logements couverts par des contrats spécifiques avec les fournisseurs d'énergie	0 %	0 %	0 %
ENV 1.3	Consommations d'eau sur le patrimoine (m3/m2)	1,20	1,16	1,31
	Part du parc couverte par la mesure des consommations d'eau	27,04 %	26,74 %	18,94 %
Le parc pris en compte baisse compte tenu de l'individualisation des compteurs				
ENV 1.4	Part de logements équipés de dispositifs hydro-économiques²	17,84 %	19,93 %	21,38 %
✓	Nombre d'installations de récupération d'eau de pluie (installations)	13	13	13
Les logements loués à la gendarmerie nationale ne font pas partie du périmètre.				

ENV 2	Limitation des impacts du parc et de son occupation	2011	2012	2013
Corr Art. R.225-105-1: Politique générale en matière environnementale ; pollution et gestion des déchets ; consommation d'énergie ; rejets de gaz à effet de serre				
ENV 2.1	Part de logements livrés ayant fait l'objet d'un label ou certification environnementale			
N ✓	Logements neufs	71,91 %	87,67 %	95,24 %
	<i>Nom des labels/certifications</i>			BBC et THPE
	Logements réhabilités	41,76 %	52 %	62,07 %
	<i>Nom des labels/certifications</i>			BBC et HPE
Une opération de construction neuve comprenant deux logements est en RT 2000. Les logements loués à la gendarmerie sont hors périmètre.				
ENV 2.2	Opérations livrées conformes aux critères de "chantiers à faibles nuisances"	0 %	0 %	0 %
ENV 2.3	Total des émissions de CO₂ des déplacements professionnels quotidiens³	27,78 t.	26,09 t.	22,26 t.
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de la société	115 g./km	116 g./km	119 g./km
ENV 2.4	Sites fonctionnels			
	Consommation énergétique moyenne (en kWh/m²/an)	-	-	-
	Emissions moyennes de gaz à effet de serre (en kg. CO ₂ /m²/an)	-	-	-
	Source et périmètre couvert par la mesure sur les sites fonctionnels	Les locaux du siège n'ont pas fait l'objet d'un DPE		

* Source : diagnostics de performance énergétique

1. Un même logement peut être alimenté en énergies renouvelables par différentes sources.

2. Seuls sont comptabilisés les logements dont les robinets, les chasses d'eau et les douches sont équipés de dispositifs hydro-économiques.

3. L'indicateur ENV 2.3 est calculé sur la base des informations fournies par les constructeurs sur les émissions des véhicules.

ENV A / Accompagnement à l'évolution des habitudes et pratiques des résidents

Consommation d'énergie

Le diagnostic de performance énergétique remis au locataire entrant fournit notamment des conseils pour un bon usage du logement en termes de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Consommation d'eau

Au fur et à mesure des travaux dans les logements, les baignoires sont systématiquement remplacées par des douches. Cette pratique répond non seulement aux besoins du locataire senior mais aussi aux nouvelles habitudes de vie des ménages pour maîtriser leur consommation d'eau.

Tri et recyclage des déchets

Chaque nouveau locataire se voit remettre un éco-guide qui traite des différents postes de dépense énergétique. Ce livret répond aussi aux exigences de qualité de service de Qualibail et met en avant les bons gestes en matière de tri sélectif et de valorisation des déchets.

ENV B / Sensibilisation et formation à l'environnement des salariés et des fournisseurs

Auprès des salariés

Chaque mois, les chiffres clés de LogiPays sont mis en ligne sur l'intranet. C'est l'occasion d'aborder divers thèmes du développement durable sous la forme "pour" et de "contre". Chacun peut ainsi se forger une opinion, faire des choix responsables adaptés à sa situation et devenir éco citoyen.

Auprès des fournisseurs

LogiPays a réuni des prestataires pour une session d'information sur l'amiante avec l'intervention de l'Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics (OPPBT).

Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

N Nouveaux indicateurs



CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

LogiPays, un acteur socialement et économiquement engagé.

Au-delà de sa vocation sociale, LogiPays participe aussi au développement économique des communes, du département et de la région. L'économie de loyer et de charges apportée à nos locataires peut être estimée entre 20 et 40% par rapport à la location d'un logement équivalent du secteur privé. D'autre part, le volume de nos investissements (343 logements en cours de construction, 284 logements en rénovation) contribue au maintien ou à la création d'environ 550 emplois en dehors de nos propres effectifs.

entreprises sous contrat pour analyser les résultats et générer des progrès au service des locataires,
- le suivi mensuel des délais de règlement pour s'assurer du respect de nos engagements,
- les enquêtes locataires prévues dans le référentiel Qualibail et qui permettent de suivre les délais d'intervention des entreprises.

En parallèle à ces évolutions, le circuit de validation des factures a été dématérialisé pour améliorer notre délai de paiement.

Chaque facture en litige fait l'objet d'une notification au prestataire par courrier ou mail pour l'informer du motif de la mise en attente de paiement. Les factures en litige représentent 4% de la dette globale au 31 décembre 2013.

Notre performance

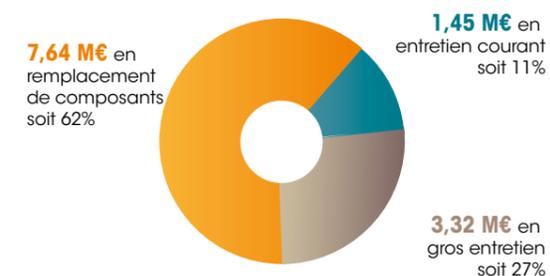
LogiPays dégage une capacité d'autofinancement qui lui permet d'élargir ses possibilités d'arbitrage pour le financement de ses activités de construction et de réhabilitation dans une perspective de moyen et long terme. La gestion optimisée de la dette permet ainsi d'assurer une meilleure capacité à faire face aux contraintes futures.

L'autofinancement net après remboursement des emprunts se situe au niveau de la médiane HLM. L'ensemble des services et la recherche permanente d'économie contribuent à la performance de l'entreprise dont l'ensemble des ressources est réinjecté dans la construction de logements neufs ou la réhabilitation du patrimoine.

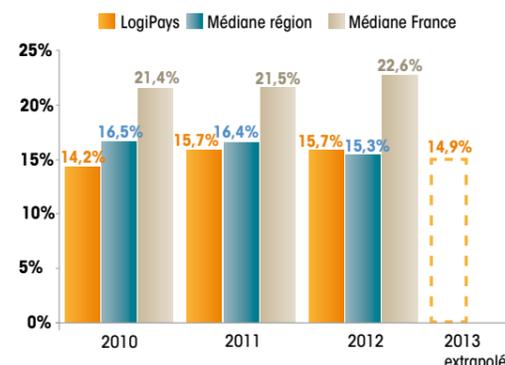
Les appels d'offres

Les entreprises ont la possibilité de joindre leurs documents de qualification par internet. L'envoi par courrier demeure une pratique largement utilisée.

Dépenses en maintenance et entretien Total 2013 : 12,40 M€



Coût de fonctionnement locatif (en % des loyers)



« Sur les 40M€ facturés par les fournisseurs en 2013, 91% ont été réglés dans les 45 jours. »

Notre stratégie

Le choix des entreprises et partenaires retenus s'effectue dans le respect des procédures de consultation et d'attribution des marchés au sein de la commission d'appel d'offres qui se réunit plusieurs fois par mois sous la présidence d'un administrateur de la société.

Dans la pratique, LogiPays fait intervenir pour la quasi-totalité de ses travaux des

partenaires locaux ou de dimension nationale qui ont des implantations régionales. Le conseil d'administration est régulièrement informé des travaux de la commission et de l'avancement des procédures. Les équipes de la société ont pour objectif de lancer les consultations tout au long de l'année, et le respect de ce cadencement est un objectif du plan d'intéressement des salariés.

Concrètement, LogiPays a développé des pratiques et mis en place des outils complémentaires pour faciliter les échanges avec ses différents partenaires.

Ces progrès partagés se matérialisent par :

- la mise en place d'un lieu commun d'échange informatisé avec les fournisseurs pour améliorer le suivi des bons de travaux,
- la mise en place de rencontres régulières avec les



Régis LUCAS

chargé de mission "clause d'insertion" de l'association Pays du Bessin au Virois

La clause sociale est un dispositif qui permet aux acheteurs publics de réserver des heures de travail à des personnes éloignées de l'emploi, lors de l'exécution de marchés de travaux ou de services par les entreprises. Le Pays du Bessin au Virois est une association qui a pour adhérents les 13 communautés de communes de l'Ouest Calvados. Elle a pour mission d'animer et de contribuer à l'élaboration d'une politique de développement local à l'échelle du Bessin au Virois pour une cohésion sociale et la lutte contre l'exclusion. LogiPays a collaboré avec le Pays du Bessin au Virois en intégrant une clause sociale qui prévoit 490 heures d'insertion dans son marché de rénovation énergétique pour 43 pavillons à ISIGNY SUR MER concernant 3 lots (couverture/bardage, menuiseries extérieures/isolation, espaces verts/clôtures). Pour ce projet, les trois entreprises attributaires des lots avec de l'insertion ont réalisé leur quota d'heures, dont une a effectué 2,5 fois plus d'heures que prévu. Les entreprises indiquent que l'intégration dans les équipes et le travail des bénéficiaires ont donné toute satisfaction. Elles ont aussi déclaré que le dispositif des clauses n'a eu aucune incidence sur le déroulement des travaux. Au total, 969 heures d'insertion ont été réalisées sur ce chantier sur les 490 heures prévues. Pour ce marché, trois personnes ont bénéficié de ce dispositif en 2013. Le recours à ces clauses présente l'opportunité de construire des parcours individualisés vers un emploi durable.



Paiement du loyer

Courant 2013, LogiPays a mis à disposition de ses locataires la possibilité de payer le loyer par carte bancaire sur Internet. Chaque mois, c'est environ 100 locataires qui utilisent ce moyen de paiement pour régler leur loyer soit 1,7% des règlements effectués.

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux questions centrales "Loyauté des pratiques" et "Communautés et le Développement local" de la norme ISO 26 000, et à la Finalité 3 du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux (Dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables). Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ECO 1	Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine	2011	2012	2013	
ECO 1.1	Autofinancement net rapporté aux loyers	21,01 %	11,14 %	7,49 %	
ECO 1.2	Effort annuel moyen en maintenance et entretien courant, par logement	177 €/log.	193 €/log.	222 €/log.	
ECO 1.3	Effort annuel moyen en investissement dans le parc	2007-2011	2008-2012	2009-2013	
	Croissance du parc				
	Investissement annuel moyen	14,2 M€	15,1 M€	15,2 M €	
	Par logement neuf livré	118,6 K€/log.	131,9 K€/log.	137,6 K€/log.	
	Amélioration du parc (dont gros entretien)				
	Investissement annuel moyen	5 193 K€	5 875 K€	7 057 K€	
	Par logement concerné	9,8 K€/log.	11 K€/log.	14,1 K€/log.	
ECO 1.4	Équilibre financier moyen des opérations				
	Croissance du parc				
	Fonds propres	3,62 %	4,52 %	7,50 %	
	Emprunts	88,96 %	90,43 %	89,22 %	
	Subventions	7,42 %	5,04 %	3,28 %	
	Montant moyen de fonds propres investis par logement neuf	5 085 €/log.	7 050 €/log.	11 126 €/log.	
	Amélioration du parc				
	Fonds propres	6,02 %	12,09 %	16,81 %	
	Emprunts	71,86 %	70,59 %	71,91 %	
	Subventions	22,12 %	17,32 %	11,28 %	
ECO 1.5	Taux de vacance au 31/12	TOTAL	0,65 %	1,16 %	0,95 %
	dont:	Moins de 3 mois en exploitation	0,51 %	0,80 %	0,55 %
		Plus de 3 mois en exploitation	0,14 %	0,33 %	0,28 %
		Taux de vacance technique	0 %	0,03 %	0,12 %
		dont taux de logements neutralisés définitivement	0 %	0 %	0,03 %

ECO 2	Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs	2011	2012	2013
	Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional ; sous-traitance et fournisseurs.			
ECO 2.1	Répartition de la valeur créée par l'activité : montants versés, par catégorie de parties prenantes			
	Salariés	2 512 K€	2 559 K€	2 675 K€
	en % du CA	8,26 %	8,10 %	8,14 %
	Fournisseurs et prestataires	28 571 K€	24 925 K€	35 576 K€
	en % du CA	93,97 %	78,89 %	108,23 %
	Administrations fiscales	3 115 K€	3 370 K€	3 662 K€
	en % du CA	10,24 %	10,67 %	11,14 %
	Banques	4 684 K€	5 273 K€	4 895 K€
	en % du CA	15,40 %	16,69 %	14,89 %
	Actionnaires	1 K€	1 K€	1 K€
	en % du CA	0 %	0 %	0 %
	État (Cotisations à des fins redistributives)	1 534 K€	1 075 K€	605 K€
	en % du CA	5,05 %	3,40 %	1,84 %

1. Vacance technique: logements "hors exploitation", soit pour cause de travaux importants, soit en attente de vente ou de démolition («logements neutralisés définitivement»)

ECO 2.2	Heures d'insertion générées par l'activité économique	0 h	0 h	969 h
	Une clause obligatoire d'insertion par l'activité économique a été ajoutée au Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) pour la réhabilitation de 43 logements.			
ECO 2.3	Nombre et typologie des partenaires économiques			
	Nombre de fournisseurs et prestataires	604	593	610
	Part d'entreprises locales*	57,95 %	58,85 %	59,18 %
	* entreprises dont l'adresse de facturation est située: dans le département du Calvados			
ECO 2.4	Délai de paiement moyen des fournisseurs	48 jours	48 jours	47 jours
	Correspond au délai de paiement de la dette au 31 décembre conformément aux exigences des commissaires aux comptes pour toutes les factures y compris celles qui sont en litige.			

ECO A / Politique et pratiques d'achats responsables

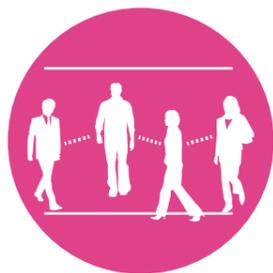
Une première phase consistant à intégrer des préconisations dans les cahiers des charges de construction neuve et travaux de réhabilitation a été réalisée.
La seconde phase prévoit d'instaurer des contrôles sur les chantiers par un organisme indépendant afin de s'assurer du respect des cahiers des charges.

L'application d'une politique d'achats responsables fait partie des projets d'entreprise à mettre en place en 2014. Un groupe de travail est d'ores et déjà constitué avec plusieurs membres de Delphis, dont LogiPays fait partie, le but étant d'élaborer une politique d'achats responsables spécifique au logement social.

Raisons d'omission

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- na Information non applicable
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

N Nouveaux indicateurs



VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

Recruter et former les salariés pour accompagner le développement de la société.

Les enjeux

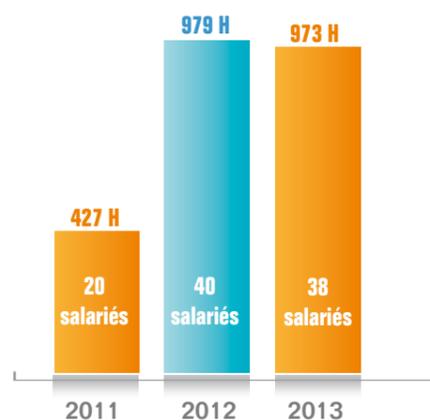
L'environnement dans lequel nous évoluons est en perpétuel changement : réglementaire, technique, social, fiscal, etc. Il est donc important de continuer à former nos équipes pour qu'elles soient capables de s'adapter au changement et pour leur apporter une stabilité dans leur emploi. Il est aussi nécessaire de conserver en interne les compétences pour piloter les contrats confiés à des entreprises externes.



« Selon l'enquête réalisée auprès des collaborateurs, 92% considèrent que les prestations de LogiPays véhiculent une image positive de la société. »

Dans la mesure où nous avons choisi d'accélérer le rythme de nos réhabilitations, il est primordial de développer notre expertise sur les activités considérées "à forte valeur ajoutée", et ensuite d'être en mesure de déléguer à des maîtres d'œuvres. Notre niveau d'expertise permettra au final d'être capables d'apporter un contrôle efficace des prestations.

Heures de formation



Notre stratégie

Dans un contexte économique mouvant, LogiPays souhaite mobiliser son attention sur des métiers pérennes et améliorer la professionnalisation des collaborateurs. C'est pourquoi notre politique Ressources Humaines se concentre sur un niveau de formation soutenu principalement dédié aux activités créatrices de valeur ajoutée. Dans la pratique, il s'agit de recruter et de former de telle sorte que les collaborateurs soient en capacité d'accompagner le développement de la société, et de permettre le perfectionnement des savoir faire. L'acquisition de compétences nouvelles reste un gage de performance. C'est aussi un bon moyen de surmonter les pics d'activité, de déléguer – surveiller - et contrôler les missions externalisées tout en gardant le niveau d'expertise nécessaire. Le temps dégagé est consacré aux nouveaux projets.

Notre performance

En 2013, les collaborateurs de la Gestion Locative ont été formés d'une part sur un premier volet du nouveau logiciel de gestion, et à Imhweb d'autre part. Ce dernier est un outil de gestion de la demande locative sociale centralisée pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département du Calvados.

La nouvelle réglementation Amiante a quant à elle fait l'objet d'une journée de professionnalisation pour les Chargés de réhabilitation dans le but d'anticiper les futures contraintes.

Par ailleurs, nous avons entamé une démarche de Gestion Electronique des Documents (GED). La première étape, initiée en juin 2013, a été la numérisation des factures. Dans le processus de validation des paiements, le cheminement se fait dorénavant par voie dématérialisée.

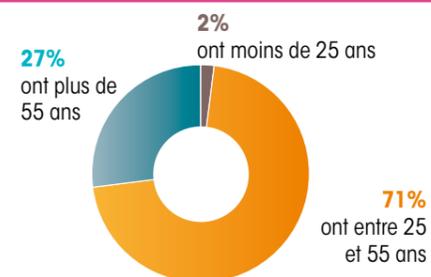
Tous ces nouveaux outils et méthodes de travail tendent vers une amélioration de la performance de la société. Ils sont autant de moyens pour se préparer à une augmentation du volume de logements à lancer.

Nos axes de progrès

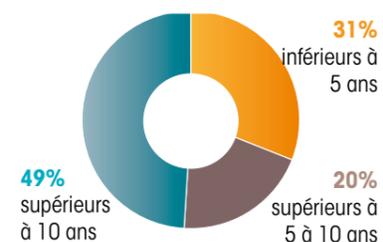
Quelques projets nécessitent encore des progrès, tels que :
- le recensement des logements Habitat Senior Services,
- la réception difficile de certains chantiers compliqués,
- la bibliothèque documentaire sur l'intranet qui est à rendre plus conviviale,
- la systématisation dans la mise à jour des procédures internes existantes.

Au cours de l'année 2013, les équipes ont :
- montré leur capacité à faire face aux événements marquants de l'année (GED, réglementation thermique, amiante, fichier de la demande unique),
- absorbé un volume de formation et d'activité conséquent,
- contribué à enrichir les informations concernant notre patrimoine dans les fiches d'identité.

Répartition des effectifs CDI par âge (Hors CDD qui représentent 1,59% de l'effectif)



Répartition des effectifs par ancienneté



Bonne pratique

Les salariés désireux de développer leur connaissance du logement social, ont la possibilité s'ils en font la demande de participer à une commission d'appel d'offres et à une commission d'attribution de logement. Dix personnes ont été concernées en 2013

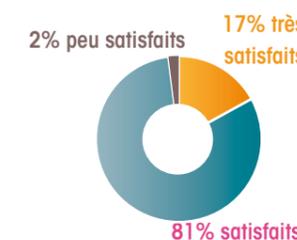


Mesurer la satisfaction des salariés

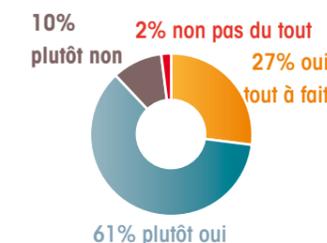
En 2013, la Direction a fait le choix de lancer auprès des collaborateurs une enquête de satisfaction, par le biais d'un cabinet extérieur. L'appel à un tiers permet de garantir le respect de l'anonymat et la confidentialité des réponses. 43 personnes ont répondu sur 46 interrogés, ce qui est un taux de participation très satisfaisant, révélant l'intérêt des collaborateurs pour cette démarche. D'une manière générale sur l'ensemble des thèmes abordés, les résultats positifs sont supérieurs à 75% des répondants. Le Comité de Direction a toutefois réfléchi à des axes de progrès sur les thèmes suivants :
- Améliorer les conditions matérielles de travail, en réduisant la promiscuité notamment,
- A l'issue des entretiens annuels de progrès, faire un retour aux collaborateurs qui ont laissé des points en suspens (formation...),
- Développer les moyens d'intégration des nouveaux arrivants, afin d'obtenir plus rapidement une meilleure compréhension du métier et du fonctionnement de la société.

Focus sur quelques réponses du baromètre social

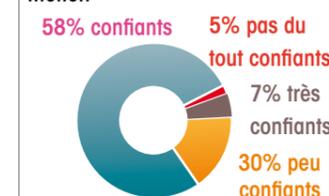
Equilibre entre votre vie privée et vie professionnelle :



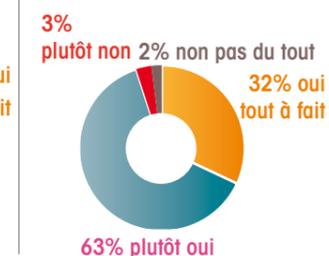
Pensez-vous que LogiPays réponde à sa mission de "loger dans les meilleures conditions des personnes à revenus modestes" ?



Degré de confiance concernant les capacités de LogiPays à vous permettre d'évoluer dans votre métier.



Faites-vous confiance à LogiPays pour l'avenir ?



Les indicateurs ci-dessous renvoient notamment aux indicateurs des lignes directrices de la Global Reporting Initiative (GRI) portant sur les ressources humaines et les droits de l'Homme, et aux Questions Centrales de la norme ISO 26000 sur les "Droits de l'Homme" et les "Relations et conditions de travail". Ils s'inscrivent dans les Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Épanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

HR 1	Équité d'accès et de conditions de travail	2011	2012	2013			
Corr Art. R.225-105-1: Emploi (répartition de l'effectif, rémunérations); Égalité de traitement (égalité femmes-hommes; handicap)							
HR 1.1	Répartition des effectifs par type d'emploi (% des ETP)						
	CDI	99,47 %	99,47 %	98,41 %			
	CDD (Hors CDD de remplacement)	0,53%	0,53 %	1,59 %			
	Intérim	0 %	0%	0,12 %			
Contrats spécifiques							
	Contrats aidés (contrat d'avenir, CUI-CAE, etc.)	0 salarié	0 salarié	0 salarié			
	Contrats d'apprentissage / de professionnalisation	1 salarié	1 salarié	1 salarié			
	Stagiaires	0 stagiaire	0 stagiaire	0 stagiaire			
HR 1.2	Répartition des salariés par âge, par catégorie et par sexe	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Nombre de salariés en CDI	14	35	15	33	14	34
	Âge						
	< 25 ans	2,04 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	25-55 ans	18,37 %	53,06 %	22,92 %	52,08 %	25 %	54,17 %
	> 55 ans	8,16%	18,37 %	8,33 %	16,67 %	4,17 %	16,67 %
	Catégories						
	Ouvriers de maintenance	na	na	na	na	na	na
	Personnel de proximité	2,04 %	6,12 %	2,08 %	6,25 %	2,08 %	6,25 %
	Employés administratifs	10,20 %	26,53 %	12,50 %	25 %	10,42 %	25 %
	Agents de maîtrise	8,16 %	26,53 %	8,33 %	27,08 %	8,33 %	27,08 %
	Cadres	2,04 %	10,20 %	2,08 %	10,42 %	2,08 %	10,42 %
	Directeurs et cadres dirigeants	6,12 %	2,04 %	6,25 %	0 %	6,25 %	2,08 %
HR 1.3	Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap						
	Travailleurs handicapés employés durant l'année	1 salarié	1 salarié	1 salarié			
	Équivalent en ETP	0,31 ETP	0,13 ETP	0,17 ETP			
	Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	5 701 €	583 €	0 €			
	Compensation versée à l'AGEFIPH*	2 793 €	5 038 €	1 169 €			
	*si l'obligation d'emploi n'est pas remplie par les éléments ci-dessus						
	La baisse significative de la compensation versée en 2013 à l'AGEFIPH alors que le nombre d'ETP n'évolue pas, s'explique par des minoration au titre des efforts consentis par l'employeur dues à l'âge du salarié et à l'embauche après un chômage de longue durée.						
HR 1.4	Rémunérations annuelles brutes moyennes, par sexe et catégorie*	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Ouvriers de maintenance	na	na	na	na	na	na
	Personnel de proximité	21,26 K€	19,27 K€	21,45 K€	19,92 K€	23,30 K€	21,39 K€
	Employés administratifs	27,09 K€	24,24 K€	26,63 K€	24,51 K€	28,87 K€	25,44 K€
	Agents de maîtrise	30,97 K€	28,14 K€	32,27 K€	28,37 K€	33,85 K€	30,07 K€
	Cadres	#	41,80 K€	#	42,90 K€	#	40,03 €
	Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	82,40 K€	#	84,61 k€	#	86,91 K€	#
HR 1.5	Écart de rémunérations*						
	Rémunération médiane	27,03 K€	27,56 K€	29,49 K€			
	Ratio entre les 5 plus élevées et les 5 plus faibles	3,49	3,43	3,31			
HR 1.6	Avantages sociaux financés par l'employeur (% de la masse salariale)	5,15 %	5,25 %	5,06 %			

HR 2	Employabilité et évolution professionnelle	2011	2012	2013			
Corr Art. R.225-105-1: Formation (politique; nombre d'heures)							
HR 2.1	Volume annuel de formation par catégorie de salariés	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures
	Ouvriers de maintenance	na	na	na	na	na	na
	Personnel de proximité	0	0	3	28	2	14
	Employés administratifs	10	182	15	388	14	258
	Agents de maîtrise	8	213	14	342	14	337
	Cadres	0	0	6	148	6	142
	Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	2	32	2	73	2	42
HR 2.2	Accès à la formation	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Part des salariés hommes et des salariées femmes ayant suivi au moins une formation au cours des deux dernières années	100 %	100 %	86,67 %	81,82 %	100 %	94,12 %
HR 2.3	Mobilité interne						
	Nombre de mobilités internes dans l'année		3		1		1
	dont : Nombre de promotions internes dans l'année		1		0		0
	Total de postes pourvus dans l'année		5		5		4
HR 3	Santé et bien-être des salarié(e)s						
Corr Art. R.225-105-1: Santé et sécurité ; absentéisme							
HR 3.1	Taux d'absentéisme (% des jours ouvrés)						
	Taux d'absentéisme global		2,42 %		1,18 %		1,82 %
	Taux d'absentéisme dû aux AT/MP		1,19 %		2,09 %		2,11 %
	Nombre d'AT/MP reconnus dans l'année		1		0		1
HR 3.2	Contribution de l'employeur au CE (% de la masse salariale)		2,40 %		2,45 %		2,34 %

HR A / Prévention du harcèlement et risques psycho-sociaux et promotion de la qualité de vie au travail

61% des salariés estiment que leurs conditions de travail s'améliorent au fil du temps.
La diversité des missions et des tâches comptent pour une part importante dans leur motivation à venir travailler (source Enquête de satisfaction interne 2013).

Raisons d'omission
- Information temporairement non collectée ou non consolidée
na Information non applicable
L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

N Nouveaux indicateurs

HR B / Organisation du temps de travail

83% des salariés interrogés sont satisfaits de leurs conditions de travail. Cela concerne plus particulièrement les horaires (plages fixes/variables) et permettent à 98% d'être satisfaits et très satisfaits de leur équilibre vie privée/vie professionnelle (source Enquête de satisfaction interne 2013).

* Salaire brut annuel moyen (dont ancienneté) + primes de vacances + toutes autres primes directement liées à la performance ou à l'activité du salarié (primes d'objectifs, astreintes, audits internes...). Sont exclues les primes exceptionnelles de type départ à la retraite, médaille du travail, licenciements, etc.



GOUVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

La performance globale d'une entreprise se mesure en sa capacité à instaurer et maintenir des échanges constructifs avec ses parties prenantes sur le long terme.

Pour y parvenir, LogiPays a développé depuis de nombreuses années cette culture d'échanges constructifs dans le fonctionnement de l'ensemble de ses services. Au-delà, ces bonnes pratiques ont été intégrées dans les procédures et modes opératoires qui permettent à chacun de connaître ce qui est attendu face à la plupart des situations.

Le recueil des procédures fait l'objet d'une relecture régulière et d'audits internes pour s'adapter aux évolutions réglementaires qui impactent l'organisation de la société. Ces documents sont communiqués aux commissaires aux comptes qui en font une revue partielle chaque année.

Les procédures liées à la qualité de service sont auditées chaque année lors du renouvellement de la certification Qualibat.

Notre performance

Vis-à-vis des instances représentées au Conseil d'Administration et à l'Assemblée Générale

Le conseil général du Calvados est l'actionnaire de référence de la société et notre rôle de bailleur social nous

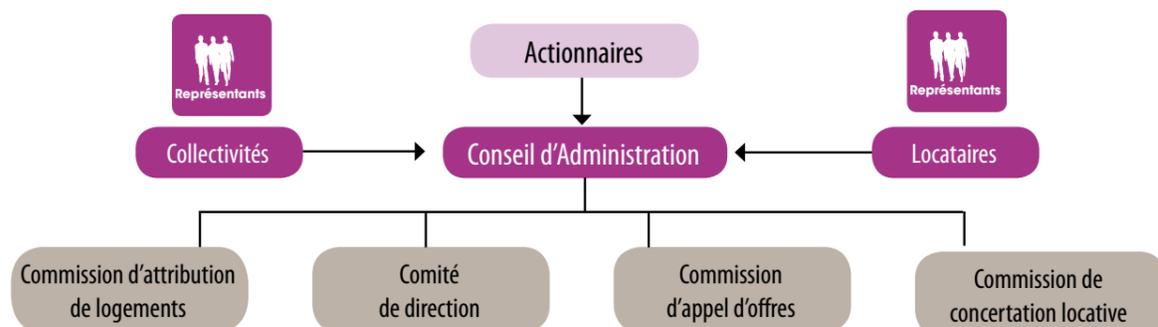
rend naturellement proche de l'ensemble des collectivités locales du département. Celles-ci sont fortement représentées au conseil d'administration de LogiPays qui insuffle les grandes orientations de la société (plan à long terme, investissements, budget, etc.).

Le conseil d'administration est saisi pour valider les étapes de chaque processus aux moments clés identifiés dans nos activités, il établit le règlement intérieur des différentes commissions.

Vis-à-vis des autres parties prenantes institutionnelles (Etat, banques, etc.)

Un point d'étape à mi-parcours de la convention d'utilité sociale (CUS) signée avec l'Etat a été réalisé courant 2013. Les échanges de données au travers du logiciel Harmonia permettent à l'Etat et au dispositif d'autocontrôle de notre fédération de disposer au plus tôt des données comptables et financières concernant LogiPays. La communication de notre rapport d'activité responsable contribue à l'information des tiers. Sa mise en ligne sur notre site internet permet à l'ensemble de nos parties prenantes de mesurer notre performance et de connaître nos objectifs. La diffusion des "Focus", déclinant nos résultats et performance par bassin d'habitat, permet aux élus des communes concernées de mesurer notre action sur leur territoire.

Le mode de gouvernance



Vis-à-vis des collaborateurs

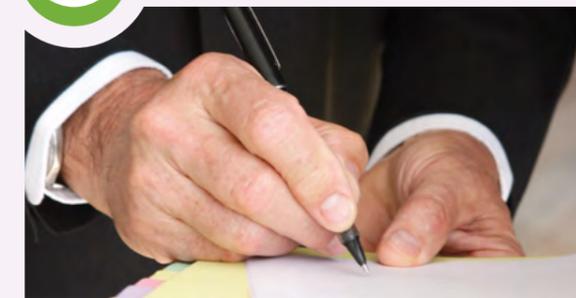
Les indicateurs de climat social sont suivis depuis plusieurs années et font l'objet d'un point annuel avec les représentants du personnel. En 2013, LogiPays a souhaité aller plus loin en lançant une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des salariés avec le concours d'une entreprise spécialisée. La présentation des résultats et des plans d'actions a été réalisée en fin d'année tant auprès des salariés que du conseil d'administration.

Vis-à-vis des fournisseurs et prestataires

Notre démarche de qualité de service intègre une évaluation de la prestation de nos fournisseurs que nous réalisons, mais aussi par les locataires chez qui la prestation a eu lieu. Les notes attribuées sont communiquées et commentées aux entreprises leur permettant de prendre les mesures correctives si nécessaire. Un portail internet dédié aux fournisseurs a été mis en place en 2013 leur permettant d'échanger commodément avec les différents services de la société. Il est envisagé en 2014 de procéder à une évaluation des entreprises intervenant sur les chantiers neufs.

Vis-à-vis des locataires

Opticharges, notre outil de suivi des charges locatives a permis pour la première fois de comparer deux exercices et de mesurer les résultats des équipes en 2013. Ce suivi était à l'ordre du jour du conseil de concertation locative qui est l'une des instances dédiées à l'information des locataires. Ces réunions permettent aussi de préciser le programme des réhabilitations, le suivi de notre démarche de qualité, les renégociations des contrats, etc. Les représentants des locataires siègent aussi dans d'autres instances (CA, commission d'attribution des logements) qui sont autant d'occasions d'évoquer, sans attendre le conseil de concertation locative, les interrogations ou suggestions qui leurs sont transmises par les locataires.



Conventions de réservation de logements

Conformément au décret 2011-176 du 15 février 2011 relatif aux procédures d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable, des conventions de réservation bipartites (Commune/LogiPays) ou tripartites (Commune/Conseil général du Calvados /LogiPays) ont été signées définissant les modalités d'utilisation du contingent.

Le conseil d'administration au 31 décembre

Président

M. Sébastien LECLERC

Vice Président

M. Jean-Pierre RICHARD

Membres

M. François AUBEY
M. Michel BENARD
M. Paul CHANDELIER
M. Xavier CHARLES
M. Olivier COLIN
M. Gérard DELAUNAY
M. Henri GIRARD
M. Roger JOUET
M. Xavier LEBRUN
M. Claude LECLERE
M. Jean LEMARIE

Administrateurs locataires

M. Matthias CARREAU
M. Patrick CARREAU
Mme Annick PETITBOULANGER

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux exigences sur la "Gouvernance" et "L'implication des parties prenantes" des lignes directrices du GRI, ainsi qu'aux principes fondamentaux et à la question centrale "Gouvernance" de la norme ISO 26000. Le principe de dialogue avec les parties prenantes est également au fondement des Agendas 21 locaux. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

GOV 1	Instances de décision et systèmes de management	2011	2012	2013
GOV 1.1	Évaluations/Certifications des systèmes de management			
N	Certification / évaluation 1			
	Champ Nom de la certification / de l'évaluation Périmètre Année d'obtention / du dernier renouvellement / de l'évaluation	Responsabilité Sociétale de l'Entreprise EVALUATION AFAQ 26000 L'ensemble de l'activité est basée au siège social Evaluation initiale en février 2013 - Niveau 1		
	Certification / évaluation 2			
	Champ Nom de la certification / de l'évaluation Périmètre Année d'obtention / du dernier renouvellement / de l'évaluation	Qualité de services - AFNOR Certification Engagement de service - QUALIBAIL Ref. 113 Activité : Gestion locative de logements 1ère certification en 2008 Dernier audit de renouvellement en novembre 2013		
	Certification / évaluation 3			
	Champ Nom de la certification / de l'évaluation Périmètre Année d'obtention / du dernier renouvellement / de l'évaluation	Vérification externe des données RSE Rapport d'assurance modérée Référentiel EURHO-GR® - Echantillon d'indicateurs Vérification en mai 2013 sur les données 2012		
lire en page 42				
GOV 1.2	Parité dans les instances dirigeantes			
	Part de femmes en comité de direction	40 %	25 %	25 %
	Part de femmes dans le Directoire	na	na	na
	Part de femmes en Conseil d'Administration ou de Surveillance	6 %	6 %	6 %
GOV 2	Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts			
	Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce : Conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société ; actions de partenariat ou de mécénat ; relations sociales.			
GOV 2.1	Satisfaction des locataires			
	Date des trois dernières enquêtes	2007	2008	2011
	Taux de satisfaction globale*	85 %	84 %	92 %
	*d'après les réponses à la question : Globalement, quel est votre niveau de satisfaction vis-à-vis de votre bailleur ?			
	Le taux de satisfaction globale à l'enquête triennale comprend le niveau "satisfaisant" à 73 % et "très satisfaisant" à 19%			
GOV 2.2	Satisfaction des salariés			
✓	Date des trois dernières enquêtes	na	na	2013
	Taux de satisfaction globale*	na	na	83 %
	*d'après les réponses à la question : Quel est votre niveau de satisfaction concernant vos conditions de travail ?			
	Le taux de satisfaction global comprend le niveau "satisfaisant" à 69% et "très satisfaisant" à 14%			
GOV 2.3	Nombre de conventions actives avec les associations locales	0	0	0

Raisons d'omission
 - Information temporairement non collectée ou non consolidée
 na Information non applicable
 # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information

N Nouveaux indicateurs

GOV A / Éthique et déontologie à tous les niveaux de l'organisme

La société a adopté le code de déontologie de la fédération des ESH. LogiPays a aussi mis en place des procédures visant à prévenir la corruption par rapport aux appels d'offres et à la vérification des commandes et des facturations. L'attribution de logements locatifs aux membres du personnel, ou à leurs proches, est soumise à une procédure particulière. La protection des données confidentielles de nos locataires est intégrée dans les modes opératoires et fait l'objet d'une clause dans le contrat de travail des salariés.

GOV B / Organisation et fonctionnement des instances de gouvernance

Aucune mesure n'est mise en place dans ce domaine à ce jour.

GOV C / Relations aux collectivités et implication dans les politiques locales

La société s'est impliquée dans les démarches d'élaboration des PLH en apportant sa contribution en tant que bailleur sur les territoires où elle dispose d'un patrimoine significatif. Elle participe avec d'autres bailleurs et promoteurs et l'AUCAME, agence d'urbanisme de Caen Métropole à une cellule de réflexion sur les orientations d'urbanisation futures.

GOV D / Relations et coopération avec les locataires et leurs représentants

En mettant en œuvre une démarche qualité selon "Qualibail", LogiPays s'est organisé pour mesurer le résultat de ses actions, mais aussi pour faire remonter les informations issues des locataires (enquêtes de satisfaction, questionnaires "arrivée" et "départ", avis sur les travaux réalisés). Une synthèse est transmise chaque année à l'ensemble des locataires pour indiquer les résultats et les pistes de progrès faisant l'objet de plans d'action. L'ensemble de ces dispositions permet de centraliser de l'information sur un patrimoine très éclaté et composé essentiellement de logements individuels. La certification Qualibail est obtenue en 2008 et renouvelée depuis, chaque année, après un audit de certification de l'AFNOR.

GOV E / Dialogue social et prise en compte des attentes des salariés

Au-delà du dialogue "classique" avec les délégués du personnel, la société a mis en place depuis 2005 des indicateurs de climat social qui sont discutés chaque année avec la représentation du personnel, et accessibles à l'ensemble des salariés sur l'intranet. En 2013, la société a souhaité réaliser une enquête de satisfaction du personnel. Les résultats, comme les plans d'action ont été commentés à l'ensemble du personnel en décembre 2013.



ANNEXE



Gouvernance

La composition du capital social

Le capital social est détenu par 26 actionnaires. Au 31 décembre 2013, aucun salarié ne possède d'action de la société.

Actionnaires détenant plus de 5% du capital social de LogiPays :
- Conseil général du Calvados : 67,3%
- Caisse d'Epargne : 17,3%
- Logiliance : 6%

Les membres du conseil d'administration et mandats sociaux au 31-12-2013

Président M. Sébastien LECLERC Conseiller général, Maire de Livarot - Administrateur SHEMA - Administrateur de Calvados Habitat

Le conseil général du Calvados représenté par M. Jean-Pierre RICHARD Conseiller général, Maire de Trévières

M. François AUBEY Conseiller général, maire de Mézidon Canon

M. Michel BENARD Conseiller général - Président bénévole de la Société Départementale du Concours Foire de Caen

M. Paul CHANDELIER Conseiller général, maire de Thury-Harcourt - Administrateur de SENACAL - Administrateur de SOMANOR

M. Xavier CHARLES Conseiller général, maire de Montreuil en Auge

M. Olivier COLIN Conseiller général - Administrateur de Pharmatrade SAS

M. Gérard DELAUNAY PDG de SA Delaunay - Administrateur de SEM Caen-Expo-Congrès - Membre du Conseil de Gestion de la SAS Immobilière de Ste Marie - Gérant de la SCI Rousselot - Gérant de la SCI INS

M. Henri GIRARD Conseiller général, maire d'Evrecy

M. Roger JOUET Président du CA de la Fondation Hospitalière de la Miséricorde de Caen

M. Xavier LEBRUN

M. Jean LEMARIE Conseiller général

La Communauté d'agglomération de CAEN LA MER représentée par M. Claude LECLERE Administrateur du SDIS.

Administrateurs locataires

M. Matthias CARREAU
M. Patrick CARREAU
Mme Annick PETITBOULANGER

Les commissaires aux comptes

Cabinet Ernst & Young représenté par Madame Nathalie CORDEBAR.

En application de la loi de sécurité financière du 1er août 2003, il est précisé que les honoraires versés en 2013 aux commissaires aux comptes se sont élevés à 40 625,00 € HT.

Le renouvellement de leur mandat sera soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

L'activité 2013 et les perspectives

L'activité de LogiPays s'est poursuivie en 2013 dans le cadre du plan à 5 ans (adopté par le Conseil d'Administration le 27 janvier 2010). Les efforts engagés en réhabilitation lourde lors des exercices précédents ont été maintenus et se poursuivront sur les exercices à venir. Concernant l'amélioration du service rendu, la certification Qualibail 2 a été renouvelée en novembre 2013. LogiPays a mis à disposition de ses locataires la possibilité de payer le loyer par carte bancaire sur Internet.

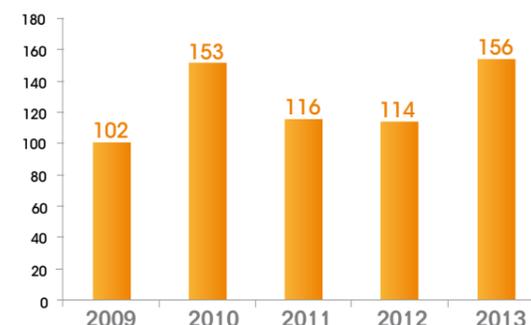
L'outil de suivi et de réduction du coût des charges acquittées par les locataires sans réduction de la qualité du service : "OPTICHARGES" a été mis à jour.

LogiPays a poursuivi le développement de son système informatique principalement par la mise en place de la Gestion Electronique de Documents et le suivi dématérialisé des factures fournisseurs. Une plateforme de suivi sur internet des bons de travaux a été mise à disposition des fournisseurs et de nos services.

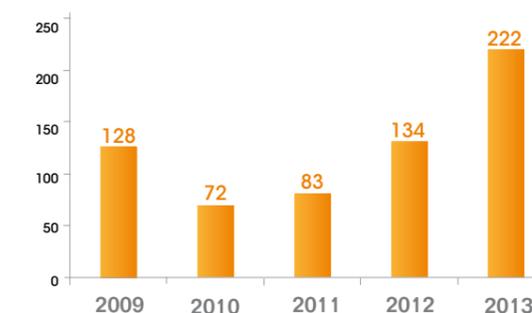
En 2014 ces actions seront poursuivies.

Activité de promotion

Décisions de financement obtenues



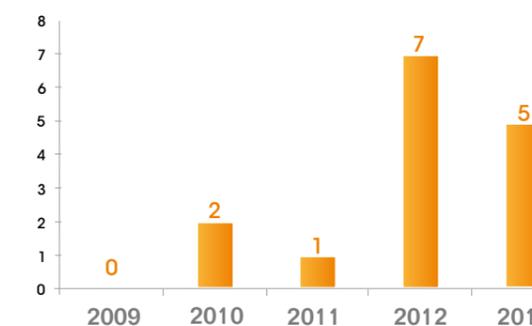
Ordres de service donnés



Pour l'exercice 2013 LogiPays a pu obtenir le financement de 156 logements répartis sur 7 opérations financées à 78% en PLUS et 22% en PLA d'intégration. Les ordres de service ont été donnés pour la construction de 81 pavillons et 141 logements collectifs.

Activité vente hlm

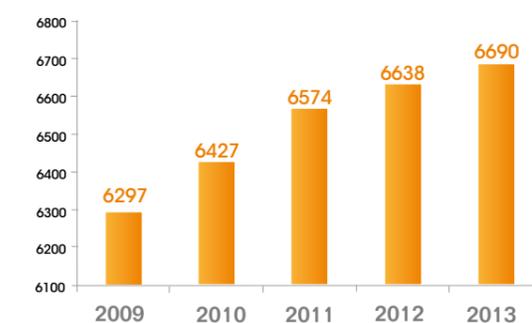
Nombre de logements vendus



Au cours de l'exercice 2013 LogiPays a vendu 2 logements sur la commune de Blangy le Château et 3 sur la commune d'Osmanville.

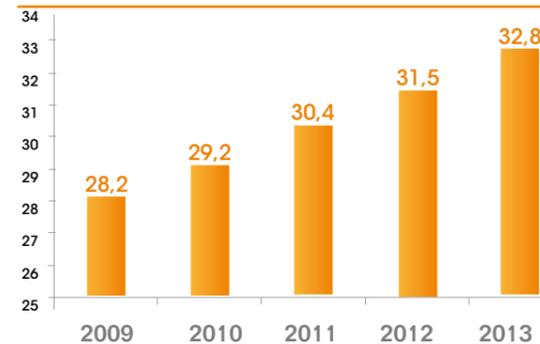
Gestion locative

Nombre de logements gérés



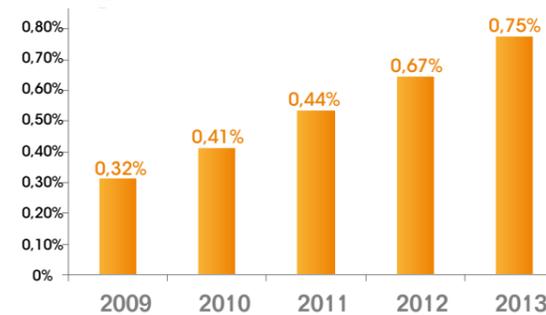
Au 31 décembre 2013, le patrimoine de LogiPays atteint 6 690 logements avec la livraison de 61 logements neufs, la vente à des particuliers de 5 pavillons et à l'Etat de 4 logements situés sur les galeries minières.

Masse des loyers quittancés (en m€)



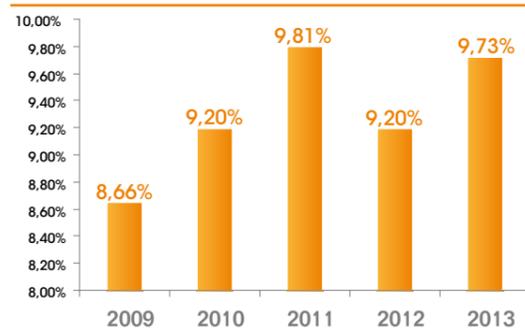
L'augmentation de 2,15% des loyers au 1er janvier 2013 et la livraison des logements neufs sur 2012 et 2013 ont généré un accroissement de 1,23 M€ de la masse quittancée soit 3,9%.

Taux de vacance moyen annuel



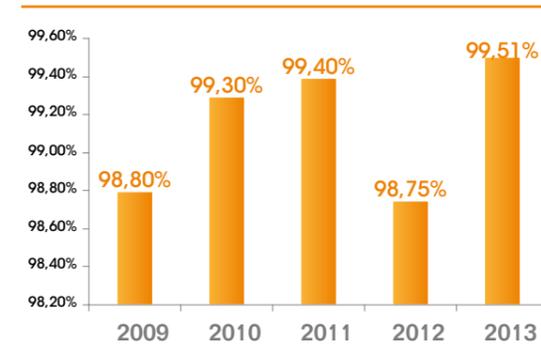
Le taux de vacance a progressé en 2013 mais reste inférieur aux moyennes régionale et nationale.

Taux de résiliation moyen annuel



Le taux de résiliation après une diminution en 2012 est revenu à un niveau équivalent à celui de 2011.

Taux de recouvrement



Le taux de recouvrement qui était en baisse en 2012 a atteint en 2013 son meilleur niveau sur les 5 dernières années.

NB : LogiPays a constaté 0,09 M€ en créances irrécouvrables et 0,15 M€ en pertes exceptionnelles suite à des Plans de Redressement Personnel (PRP).

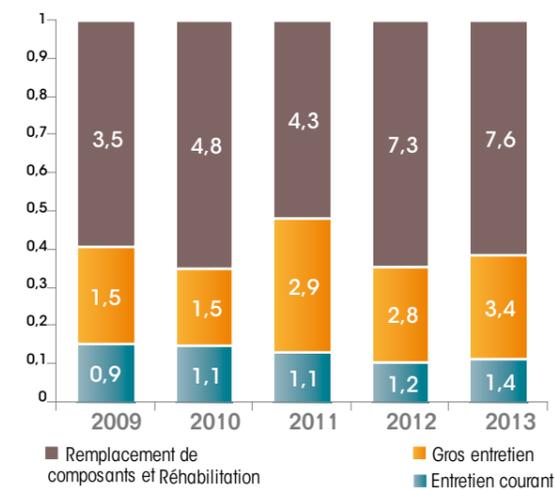
Entretien du patrimoine

Dépenses de maintenance et entretien du parc locatif

Les données ci-dessous mettent en évidence l'évolution des efforts entrepris dans la maintenance du patrimoine et plus particulièrement dans les remplacements de composants et la réhabilitation.

	2010	2011	2012	2013
Entretien et amélioration	7,4 M€	8,3 M€	11,3 M€	12,4 M€
soit au logement géré	1 151 €	1 263 €	1 702 €	1 853 €
soit en % des loyers	25,52 %	27,30 %	35,82 %	37,82 %

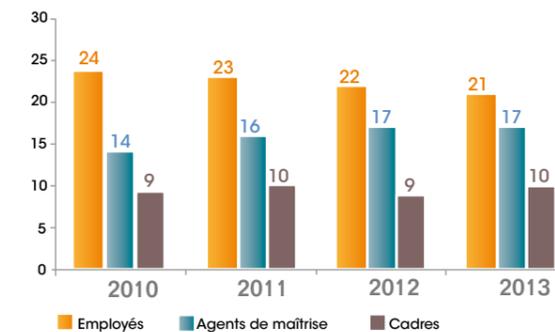
Décomposition de l'effort de maintenance (en m€)



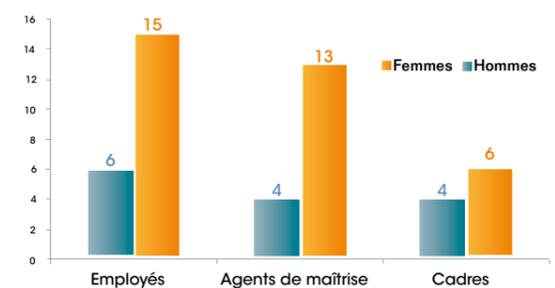
Ressources Humaines

L'effectif au 31 décembre 2013 est de 48 personnes en CDI et 2 personnes en CDD pour la saisie de l'enquête SLS. En équivalent temps plein, l'effectif est de 47,8 personnes. La masse salariale a progressé de 0,23 M€ pour atteindre 1,82 M€.

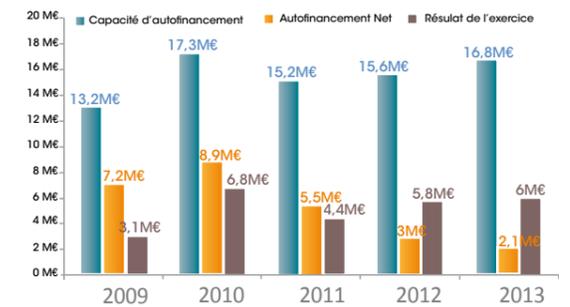
Répartition des effectifs par statut



Répartition par statut et par sexe

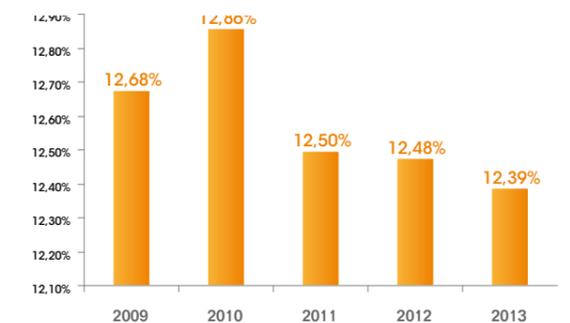


Gestion financière



L'activité de LogiPays pour l'exercice 2013 a dégagé une capacité d'autofinancement de 16,8 M€, un autofinancement net de 2,1 M€ et un résultat de 6,0 M€.

Coûts de gestion reportés aux loyers



Délai de paiement

	2013	2012
Dette globale fournisseurs	5,4 M€	4,9 M€
Paiement avant 45 jours	91,0%	89,5%
Paiement entre 45 et 60 jours	3,8%	5,3%
Paiement au-delà de 60 jours (sans litige)	0,9%	0,5%
Paiement au-delà de 60 jours (factures en litige)	4,2%	4,7%

Le délai de paiement affiché par LogiPays dans ses échanges avec les fournisseurs et les entrepreneurs est fixé à 45 jours. Conformément aux articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce, LogiPays communique les délais de paiement des factures dues au 31 décembre 2013.

ELEMENTS FINANCIERS

BILAN SIMPLIFIE AU 31 DECEMBRE 2013

ACTIF en milliers d'euros	Brut	Amt & Prov	2013 Net	2012 Net
Immobilisations incorporelles			5	4
Baux emphytéotiques et à construction	5	2	3	3
Autres	418	416	2	1
Immobilisations corporelles			223 449	219 913
Terrains	31 924	0	31 924	31 111
Constructions locatives sur sol propre	330 159	142 538	187 621	184 741
Constructions locatives sur sol d'autrui	4 355	1 679	2 676	2 789
Bâtiments administratifs	2 449	1 271	1 178	1 235
Autres immobilisations corporelles	440	390	50	37
Immobilisations corporelles en cours			32 909	19 581
Terrains	7 911		7 911	5 347
Immeubles de rapport	24 998		24 998	14 234
Avances et acomptes	0	0	0	0
Immobilisations financières			39	22
Participations, parts sociales et créances	39	0	39	22
Autres et divers	0	0	0	0
Total actif immobilisé	402 698	146 296	256 402	239 520
Stocks et en cours	1 039	0	1 039	1 033
Quittancement non exigible	1 943		1 943	1 816
Créances locataires	2 994	2 756	238	362
Fournisseurs et entrepreneurs	0	0	0	0
Créances diverses	4 401	19	4 382	3 930
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Disponibilités	17 689		17 689	14 964
Total actif circulant	28 066	2 775	25 291	22 105
Comptes de régularisation actif	414		414	931
TOTAL ACTIF	431 178	149 071	282 107	262 556

PASSIF en milliers d'euros	2013 Net	2012 Net
Capital	39	39
Réserves		
Réserve légale	4	4
Réserves réglementaires et générales	48 949	44 171
Report à nouveau	6 000	5 000
Résultat de l'exercice	6 045	5 780
Subventions	19 267	19 014
Total capitaux propres	80 304	74 008
Provisions		
Provisions pour risques et charges	2 796	2 072
Total provisions pour risques et charges	2 796	2 072
Dettes		
Emprunts obligataires	0	0
Participation à l'effort de construction	2 701	2 387
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	179 888	167 840
Emprunts et dettes diverses	607	684
Intérêts courus non échus et compensateurs	2 832	3 929
Concours bancaires courants	937	0
Dépôts et cautionnements reçus	1 963	1 905
Locataires et acquéreurs	156	147
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	6 474	6 710
Dettes fiscales, sociales et autres	2 578	2 350
Autres dettes	816	524
Total dettes	198 952	186 476
Comptes de régularisation passif	55	0
TOTAL PASSIF	282 107	262 556

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE 2013 en milliers d'euros	2013	2012
Ventes	0	0
Loyers	32 784	31 549
Récupération de charges locatives	2 607	2 706
Prestations de service	87	44
Production vendue	35 478	34 299
Production stockée	6	185
Production immobilisée	37	3
Autres produits	180	60
Reprises sur provisions d'exploitation	2 131	1 103
Transferts de charges	99	7
Total des produits d'exploitation	37 931	35 657
Achats stockés et variations de stocks	6	185
Achats de fournitures et produits	821	928
Travaux relatifs à l'exploitation et entretien	2 380	2 243
Travaux de gros entretien et honoraires	3 408	2 792
Autres services extérieurs	1 827	2 216
Taxes foncières	2 602	2 355
Autres impôts taxes et versements assimilés	1 061	1 015
Frais de personnel	2 675	2 559
Dotations aux amortissements	10 449	10 030
Dotations aux provisions sur créances locataires	834	788
Dotations à la provision pour gros entretien	1 995	424
Autres dotations aux provisions d'exploitation	464	45
Autres charges de gestion courante et irrécouvrables	99	389
Total des charges d'exploitation	28 621	25 969
Résultat d'exploitation	9 310	9 688
Produits des prêts et créances		
Produits financiers	395	457
Reprises sur provisions et transferts	0	0
Total des produits financiers	395	457
Intérêts des emprunts	4 844	5 220
Autres charges financières	51	54
Dotations aux provisions et amortissements	515	639
Total des charges financières	5 410	5 913
Résultat financier	-5 015	-5 456
Résultat courant	4 295	4 232
Résultat exceptionnel	1 750	1 548
Résultat net	6 045	5 780

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT ET AUTOFINANCEMENT NET 2013

en milliers d'euros	2013	2012
Résultat comptable	6 045	5 780
Reprise sur provision pour gros entretien	-1 471	-272
Reprise sur provision pour dépréciation des créances	-554	-750
Autres reprises d'exploitation	-106	-81
Reprises sur provisions financières	0	0
Reprises sur provisions exceptionnelles	0	0
Impact intérêts compensateurs		
Total des reprises sur charges calculées	-2 131	-1 103
Dotations aux amortissements	10 449	10 031
Dotations aux provisions sur immobilisations	159	0
Dotations aux provisions sur créances irrécouvrables	834	788
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 995	424
Autres dotations aux provisions	305	45
Dotations aux provisions et amortissements financiers	515	639
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
Total des charges calculées	14 257	11 927
Produits des cessions d'éléments d'actif	-767	-920
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	328	795
Résultat sur cessions d'éléments d'actif	-439	-125
Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs	-515	-639
Subventions d'investissement virées en résultat	-900	-888
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	16 317	14 952
Amortissement des emprunts long terme	-14 204	-11 933
AUTOFINANCEMENT NET	2 113	3 019



RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE

Deloitte.



Exercice clos le 31 décembre 2013

A la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué des travaux visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les indicateurs de responsabilité sociale et environnementale relatifs à l'exercice 2013 mentionnés ci-dessous (« les Données ») sélectionnés par LogiPays et identifiés par le symbole  dans le rapport d'activité responsable 2013.



Les Données sélectionnées sont :

Indicateurs de contexte

- Locataires bénéficiant d'une aide au logement
- Titulaires de bail de plus de 65 ans

Indicateurs sociaux

- SOC 1.4 - Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées
- SOC 1.5 - Offre spécifique en structures collectives
- SOC 2.1 - Niveau moyen des loyers
- SOC 2.4 - Evolution du montant des charges récupérables
- SOC 2.7 - Taux de mutation interne
- SOC 3.1 - Profil socio-économique des nouveaux locataires

Indicateurs environnementaux

- ENV 1.1 - Classement énergétique du patrimoine
- ENV 1.4 - Part de logements équipés de dispositifs hydro-économiques
- ENV 2.1 - Part de logements livrés ayant fait l'objet d'un label ou certification environnementale

Indicateur économique

- ECO 1.5 - Taux de vacance

Indicateur de ressources humaines

- HR 1.5 - Ecart de rémunérations

Indicateur de gouvernance

- GOV 2.2 - Satisfaction des salariés

Les conclusions formulées ci-après portent sur ces seules Données et non sur l'ensemble des informations présentées au sein du rapport d'activité responsable. Ces Données ont été préparées sous la responsabilité du pôle RSE, conformément au protocole de reporting RSE sectoriel EURHO-GR® de l'association DELPHIS dont LOGIPAYS est membre (ci-après « le Référentiel »). Le Référentiel est disponible auprès de DELPHIS et de la direction de LOGIPAYS. Les notes méthodologiques environnementales et sociales qui accompagnent les indicateurs au sein du rapport d'activité responsable ap-

portent des précisions sur les définitions, les méthodologies de collecte ou de calcul des indicateurs publiés. Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion sur les Données sélectionnées.

Nature et étendue des travaux

Nous avons effectué nos travaux dans le respect de nos normes professionnelles et de la norme internationale ISAE 3000 (Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information) applicables aux missions de vérification portant sur des informations non financières.

Nous avons mis en œuvre des diligences limitées conduisant à exprimer une assurance modérée sur le fait que les Données sélectionnées par la société ne comportent pas d'anomalies significatives. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux plus étendus.

Nous avons, pour les Données sélectionnées :

- apprécié le Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
- revu la correcte application par la société du Référentiel en menant des entretiens auprès des personnes responsables de l'établissement des Données ;
- corroboré, par sondages, les Données avec les pièces justificatives ayant permis de les établir ;
- et mené des tests de cohérence sur ces Données.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de ces travaux aux experts en responsabilité sociale et environnementale de notre cabinet.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Données sélectionnées par la société pour l'exercice 2013, identifiées par le symbole , ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 21 mai 2014

Deloitte & Associés

Frédéric Gourd

Associé, Expert-comptable

GLOSSAIRE

APL

L'Aide personnalisée au logement permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements, ainsi que la charge de loyer pour les locataires. Le montant de l'APL dépend de la situation familiale du bénéficiaire, du montant de ses revenus et de celui de sa charge de logement.

BBC

Bâtiment basse consommation, soit l'un des 5 niveaux du label haute performance énergétique, à savoir un niveau qui vise une consommation inférieure de 50% à la consommation énergétique réglementaire pour les bâtiments tertiaires et un niveau d'exigence de 50 kWep/m² en énergie primaire pour le résidentiel. Il s'agit de l'équivalent des Passivhaus en Allemagne.

CUS

Issu de la loi de "mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion" de février 2009, le Conventionnement d'Utilité Sociale (CUS) réorganise le "conventionnement global". Démarche fondée sur le plan stratégique de patrimoine de l'organisme en référence aux politiques locales de l'habitat, le Conventionnement d'Utilité Sociale se présente avant tout comme le cadre contractuel qui fixe, pour une période de 6 ans, les engagements de l'organisme sur ses grandes missions sociales (gestion sociale et attributions, qualité de service, adaptation du patrimoine et production de logements neufs...).

ESH

L'Entreprise sociale pour l'habitat est une société spécialiste de l'habitat dans toutes ses dimensions. Elle construit, gère et améliore des logements destinés à la location et à l'accession à la propriété. Elle intervient en matière d'aménagement et d'urbanisme pour son compte ou celui d'un tiers. Elle réalise des prestations de services dans tous les domaines de l'habitat. Elle est un opérateur urbain dans le traitement des quartiers. 284 ESH gèrent quelque 4 millions de logements sociaux et logent plus de 4,5 millions de personnes.

HLM

Habitation à loyer modéré.

HQE

La certification NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE® (haute qualité environnementale) permet de distinguer des bâtiments confortables, sains et plus respectueux de l'environnement.

PLA

Le Prêt locatif aidé est issu de la réforme Barre de 1977. Prévu pour allier l'aide à la pierre à l'aide à la personne, il peut accueillir 80 % des ménages grâce à un plafond de ressources supérieur de 50 % aux anciens plafonds HLM.O (HLM ordinaires). En septembre 1999, le PLA a été remplacé par le PLUS (Prêt locatif à usage social).

PLAI

Le Prêt locatif aidé d'intégration se destine à des familles qui peuvent connaître des difficultés d'insertion particulières et dont les ressources ne dépassent pas les plafonds.

PLS

Le Prêt locatif social peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans.

PLUS

Le Prêt locatif à usage social permet d'aider les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte à financer la production de logements locatifs sociaux, dans le cadre de la mixité sociale. Une convention est obligatoirement passée entre l'État et l'organisme bénéficiaire : elle fixe notamment le loyer maximum des logements dans la limite d'un plafond de loyer modulé selon le type de logement et la zone géographique ; elle ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

PLUS CD

Le Prêt locatif à usage social construction-démolition présente des caractéristiques similaires au PLUS. Il présente des dispositions spécifiques, adaptées aux opérations de construction - démolition, telles que les problématiques de relogement.

OptiCharges®

EURHO-GR
Pour un habitat responsable
★ ★ ★

ENGAGEMENT
DE SERVICE
QUALIBAIL
REF. 113
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org

DELPHIS
HABITAT & INNOVATION



Habitat
Senior
Services®



LogiPays

7 Rue Daniel Huet
14052 Caen Cedex 4
Tél : 02 31 30 25 25

www.logipays.com

FLASHEZ-MOI
Retrouvez ce rapport sur
www.logipays.com

